

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

А. В. Домбровська
І. І. Килимник

ОЦІНКА МАЙНА:
ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

МОНОГРАФІЯ

Харків
ХНУМГ ім. О.М. Бекетова
2017

УДК 346.14.003.1
ББК 67.404.91+65.223
Д 66

Автори:

Домбровська Алла Володимирівна, кандидат юридичних наук, доцент;
Килимник Інна Ігорівна, кандидат юридичних наук, доцент

Рецензенти:

Мілаш Вікторія Сергіївна, доктор юридичних наук, професор кафедри господарського права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого;

Торкатюк Володимир Іванович, доктор технічних наук, професор кафедри економіки підприємства, бізнес адміністрування і регіонального розвитку Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Рекомендовано до друку на засіданні Вченої ради Харківського національного університету міського господарства імені О.М. Бекетова, протокол № 13 від 26 червня 2015 року

Домбровська А. В.

Д 66 Оцінка майна: господарсько-правовий аспект : монографія / А. В. Домбровська, І. І. Килимник ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 131 с.

ISBN 978-966-695-409-4

Монографія присвячена аналізу правового регулювання оцінки майна в Україні. Значна увага приділяється питанням державного регулювання відносин у галузі оцінки майна та розвитку форм недержавного регулювання оціночної діяльності в Україні. Розглядається також специфіка правової регламентації оцінки різних видів майна.

УДК 346.14.003.1
ББК 67.404.91+65.223

ISBN 978-966-695-409-4

© А. В. Домбровська, І. І. Килимник, 2017
© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1 ПОНЯТТЯ Й СУТНІСТЬ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ...	5
1.1 Соціально-економічні передумови виникнення інституту оцінки та історія регулювання оціночної діяльності в Україні.....	5
1.2 Характеристика оцінки як різновиду господарської діяльності	15
РОЗДІЛ 2 СПЕЦИФІКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	40
2.1 Механізми державного регулювання оціночної діяльності	40
2.2 Розвиток форм недержавного регулювання оціночної діяльності.....	51
РОЗДІЛ 3 СПЕЦИФІКА ПРАВОВОЇ РЕГЛАМЕНТАЦІЇ (ПРАВОВОГО ВИЗНАЧЕННЯ) РІЗНОМАНІТНИХ ОБ’ЄКТІВ ОЦІНКИ.....	62
3.1 Визначення поняття «об’єкт оцінки». Майно та його різновиди	62
3.2 Класифікація об’єктів оцінки	72
ВИСНОВКИ	109
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	112

ВСТУП

Економічні перетворення, що відбуваються в Україні, і, як наслідок, трансформація системи господарських відносин у цілому та об'єктів господарських прав зокрема, посилюють ринкове значення професійної оцінки вартості останніх. У соціалістичній системі господарювання поняття «ринкова вартість» пов'язували лише з вартістю товарів народного споживання, а не з вартістю будівель, споруд і тим більше цілих підприємств. Власність у країні була монопольно-державною, зміни її форми не передбачалося, а якщо й спостерігалися окремі акти купівлі-продажу, то майно оцінювалося за книжно-бухгалтерською (балансовою або залишковою) вартістю, зовсім не тотожною ринковій вартості.

Інакше почали виявлятися процеси оцінки вартості майна під час переходу від планової до ринкової економіки. У зв'язку з приватизацією і передачею державної й комунальної власності громадянам і юридичним особам, заснованим на недержавній формі власності, почали, хоча й повільно, виникати ринки окремих товарів. Одним із перших, як відомо, виник ринок житла (у зв'язку з реалізацією Закону про приватизацію житлового фонду), пізніше – ринок комерційної і промислової нерухомості, і нарешті – ринок цінних паперів у вигляді пакетів акцій підприємств, виставлених на конкурсний чи біржовий продаж, інші ринки.

Зумовлена цими процесами поява такого спеціалізованого виду діяльності, як оціночна, потребувала чіткого правового врегулювання. Із прийняттям Закону «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» регламентація відносин у сфері оцінки майна набула законодавчого рівня, але деякі елементи цього регулювання залишилися висвітленими недостатньою мірою. Так, зокрема, не були сформульовані поняття господарської оціночної діяльності, об'єкта оцінки тощо. Не вирішили це питання і національні стандарти оцінки, розроблені в контексті адаптації українського законодавства до міжнародних стандартів оцінки. Крім того, наявні зловживання з боку професійних оцінювачів під час приватизації державного та комунального майна, земель тощо, актуалізують потребу в чіткій нормативній регламентації відносин у галузі оцінки майна.

РОЗДІЛ 1

ПОНЯТТЯ Й СУТНІСТЬ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

1.1 Соціально-економічні передумови виникнення інституту оцінки та історія регулювання оціночної діяльності в Україні

Протягом тисячоліть розвиток суспільства супроводжувався і певною мірою обумовлювався процесами розвитку системи оцінки благ. На початковій стадії зародження товарного обміну оцінювання було необхідним для підтримання стабільності й упорядкованості життя людей. «Коли виробництво матеріальних благ стає постійним заняттям якоїсь частини членів суспільства, тоді з'являється і самостійна система оцінок господарської діяльності» [82, с.12].(переклад наш – А.Д., І.К.)

Внутрішнім моментом людської діяльності завжди виступає оціночна свідомість, яка виявляє особливі функції в процесі суспільної практики. «Через оцінку відображується існуючий предметний світ (його властивості, зв'язки, відносини) у згорнутому ідеальному вигляді та усвідомлюються цінності (значення) здобутих для людини результатів. Будь-яка діяльність за своєю природою є ціннісним відображенням реальності» [45, с. 84]. (переклад наш – А.Д., І.К.)

Схильність людини до оцінювання відзначав Ф. Ніцше: «Створювати ціни, вимірювати цінності, видумувати еквіваленти, вимінювати... Це у такому обсязі займало первісне мислення людини, що в певному сенсі це й було мисленням. На цьому виховався найдавніший різновид глибокомислення, тут був перший привід для людської гордості, для виникнення почуття переваги відносно інших тварин» [99, с. 247], (переклад наш – А.Д., І.К.) – писав філософ, стверджуючи, що здатність оцінювання навколишнього середовища є елементом свідомості людини як «тварини оцінювальної».

Найбільшим прогресом у своєму розвитку людство завдячує розподілу праці, оскільки це явище «зовсім не є результатом чиеїсь мудрості, що передбачила чи усвідомила той загальний добробут, породжений нею: він є наслідком, – хоча й дуже повільним і поступовим у розвитку – певної схильності людської природи... до торгівлі, до обміну одного предмета на інший» [197, с. 27] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Поява в суспільстві стійкого уявлення про власність і розподіл праці дала поштовх до розвитку спочатку товарного обміну, а пізніше до переходу від прямого обміну товарами до обміну товарів на гроші. Ускладнилися й економічні ролі учасників обміну. Власник грошей

перетворився на покупця, який оцінює товар з погляду його корисності, а власник товару – на продавця, який насамперед оцінює свої витрати. Головним чинником, що вплинув на розвиток системи оцінки благ, стала потреба людей у тому чи іншому виді блага.

У примітивному господарстві, де вживається лише те, що в ньому «вироблено», в оцінці блага поєднуються і оцінка корисності, і оцінка зусиль, необхідних для отримання цього блага. Під час переходу до обміну відбувається розподіл спочатку єдиної оцінки на дві складові – оцінку блага його майбутнім споживачем (оцінка корисності) і оцінку блага його власником до обміну (оцінка витрат).

Ускладнення форм обміну й розширення кола його учасників (збільшення кількості продавців і покупців однорідних товарів сприяло формуванню попиту й пропозиції) спричинило формування ринку – такої організаційної структури, що була покликана сприяти переходу товарів та послуг за посередництва цінового механізму. «Ринок – це інститут чи механізм, який зводить разом покупців (пред'явників попиту) і продавців (постачальників) окремих товарів і послуг» [83, с. 61] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Ринок – це середовище, у якому покупці й продавці торгують товарами і послугами за допомогою цінових механізмів. Концепція ринку передбачає, що покупці й продавці можуть купувати і продавати товари та/або послуги без надмірних обмежень у своїх діях. Кожна сторона буде реагувати на зміни попиту та пропозиції й інших факторів ціноутворення, а також на свої власні можливості, знання, розуміння відносної корисності товарів та/або послуг, індивідуальних потреб і запитів. Ринок може бути локальним, регіональним, національним чи міжнародним.

Виникнення інституту оцінки тісно пов'язане з процесом становлення й функціонування ринку нерухомості. Сформований у наслідок спеціалізації ринок нерухомості – один із головних складників національної економіки будь-якої держави. «Без ринку нерухомості не може бути ринку взагалі» [23, с. 17].

Справа в тому, що нерухомість як об'єкт ринкових відносин має складну вартісну природу, яка не завжди може бути самостійно оцінена учасниками ринку. У зв'язку з чим, як справедливо зауважує О. А. Гриценко, «виникає потреба в інституті оцінки – відокремленому виді діяльності, що визначає вартість нерухомості шляхом спеціальних процедур, які відтворюють об'єктивну логіку формування вартості» [45, с. 32] (переклад наш – А.Д., І.К.). Відповідно, виникнення інституту оцінки пояснюється логічним наслідком інституціоналізації ринку нерухомості.

Згідно з теорією інституціоналізму, інститути (або інституції) – це правила гри в суспільстві або, точніше, придумані людьми обмеження, які направляють у певне русло і структурують стимули в процесі людської взаємодії [102]. Інституціоналізацію економічного життя варто розуміти як інтеграцію господарських відносин з іншими галузями громадського життя (соціокультурного, політичного, правового, морального). У наслідок інституціональних перетворень на ринку нерухомості економічні процеси, які в ньому відбуваються, відокремлюються у самостійний предметний світ з особливими об'єктами, операціями й процедурами, регулювання яких здійснюється за посередництва спеціальних механізмів формального й неформального характеру.

«Ринок завжди й всюди інституціонально організований» [104], а його інституціоналізація здійснюється шляхом «відокремлення (обмеження) окремих видів діяльності, їх опредмечування (виділення особливого предмета як процесу й результату) і відчуження внутрішнього алгоритму дій (операцій і процедур) у зовнішні формальні або/чи неформальні інструменти обмеження і регулювання поведінки людей» [45, с. 207] (переклад наш – А.Д., І.К.). Так, відокремлення певних сторін діяльності в самостійні форми уявляється засобом обмеження поведінки суб'єктів через оформлювані чи неформальні правила і норми. Наступний етап інституціоналізації – це етап опредмечування чи відчуження, базований на принципах спеціалізації, стандартизації і формалізації певних видів діяльності, що спричиняє появу професійно-корпоративних інститутів (організацій і установ), які мають стійкі стереотипи, традиції, звички та створюють власні правила й стандарти регулювання й управління внутрішніми процесами.

«Основні процеси, які відбуваються на ринку нерухомості, пов'язані з обміном, передачею вигод і переваг від користування чи володіння нерухомістю і здійснюються посередництвом таких операцій, як відчуження, дарування, купівля-продаж, застава, іпотека, оренда, найм, обмін, лізинг, приватизація, успадкування» [97, с. 45]. «Інституціоналізовані операції перетворюються на трансакції угоди, а впорядкування ринку нерухомості відбувається в результаті становлення інституціонально-трансакційної структури» [45, с. 209] (переклад наш – А.Д., І.К.). Під трансакцією в теорії інституціоналізму розуміють «особливого типу дію, яка забезпечує отримання вигод і переваг завдяки встановленню, змінам і перерозподілу правомочностей економічних суб'єктів» [45, с. 217] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Основною причиною відокремлення оцінки як спеціалізованого різновиду діяльності О. А. Гриценко називає появу трансакційних витрат. Поняття «трансакційні витрати» було вперше запропоновано Р. Коузом для позначення витрат, яких зазнають покупці і продавці під час укладання угод. «Щоб здійснити ринкову трансакцію, необхідно визначити, з ким бажано укласти угоду і на яких умовах, провести попередні переговори, підготувати контракт, зібрати відомості, щоб переконатися в тому, що умови контракту виконуються тощо» [72, с. 13] (переклад наш – А.Д., І.К.).

На початковому етапі інституціоналізації ринку нерухомості рівень трансакційних витрат під час здійснення операцій низький. Однак у міру становлення ринку нерухомості, тобто під час поступового відокремлення його у самостійний сектор ринкового господарства, здійснювані на ньому дії (операції) ускладнюються, що напряду впливає на рівень трансакційних витрат. «Розмір трансакційних витрат значно залежить від повноти й достовірності інформації (передусім інформації про рівень дійсних цін на ринку), наявності достатньої кількості контрагентів для здійснення угод, міри стандартизації умов угод, можливості використання стандартних контрактів, кількості можливих варіантів розрахунків тощо» [84, с. 38] (переклад наш – А.Д., І.К.). Окрім указаних чинників суттєво впливає на рівень трансакційних витрат також система державного регулювання ринкових відносин, як, наприклад, необхідність отримання дозволу для здійснення певних видів діяльності тощо.

Зростання рівня трансакційних витрат, зумовлене ускладненням і подорожчанням операцій на ринку нерухомості, призводить до зниження цінності благ, набутих у цих операцій. Як наслідок, ставиться під сумнів функціонування ринку нерухомості взагалі, а таких його сегментів, як ринок інвестиційної і комерційної нерухомості зокрема. Єдиний вихід із подібної ситуації – інституціоналізація ринку нерухомості, у процесі якої «відбувається відносно швидка селекція на «придатні» і «непридатні» для цієї діяльності, виробляються, засвоюються, запозичуються найбільш ефективні прийоми, навички і стереотипи. Настає етап професіоналізації діяльності, а вже сформовані професіонали виступають зацікавленими суб'єктами інституціоналізації як найбільш надійного засобу захисту і реалізації їх корпоративного інтересу» [240, с. 32] (переклад наш – А.Д., І.К.).

На початку XIX століття у більшості держав (країн) Західної Європи проводилися кадастрові роботи, які включали в себе описи, реєстрацію й оцінку нерухомого майна.

Скасування кріпосного права на території Російської імперії у 1861 році стало поштовхом до глибокого змінення економічного ладу в державі. Почався кадастровий облік нерухомого майна, невід'ємною частиною якого була його оцінка. Кошти, які надходили від оподаткування нерухомого майна, були головним джерелом формування земських бюджетів. Розмір бази оподаткування встановлювався залежно від прибутковості нерухомості. Окрім того, виконувалися роботи з оцінювання землі й міської нерухомості. «Накопичений в окремих місцях досвід дав змогу запровадити відповідну регламентацію процесів оцінювання на державному рівні» [100, с. 146] (переклад наш – А.Д., І.К.). Відомо, що в 1893 році уряд прийняв закон про переоцінку всіх видів нерухомого майна в 34 губерніях і затвердив інструкцію з відповідними роз'ясненнями. Були також затверджені «Правила оцінки нерухомого майна». Відбулася повна децентралізація земського кадастру, оскільки оціночні норми визначалися виключно повітовими оціночними комісіями. Наслідком такого підходу виявилася неможливість створення загальноприйнятої оцінки не лише в масштабах країни, але й у масштабах однієї губернії. У 1899 році був прийнятий новий закон про оцінку нерухомого майна, який надавав уже губернським оціночним комісіям компетенцію встановлення оціночних норм. Окрім того, новий закон передбачав державне фінансування оціночної діяльності. Інакше кажучи, вже наприкінці ХІХ століття виконанню кадастрових і масштабних робіт щодо оціночної статистики держава надавала виняткового значення [211, с. 36] (переклад наш – А.Д., І.К.).

До 40-х років ХХ століття в багатьох країнах були розроблені здебільшого подібні принципи і методики оцінки майна [88, с. 4]. Стандарти професійної діяльності оцінювачів, насамперед, створювалися на національному рівні. Наприклад, у США вже в 1929 році Національна асоціація управління нерухомістю опублікувала Стандарти оціночної практики [223, с. 8]. Потреба в професійних оцінювачах найбільш гостро відчувалася під час різкого падіння вартості нерухомості в період Великої депресії 30-х років ХХ ст. Хоча ці стандарти не принесли очікуваних результатів, оскільки в них не були вироблені й чітко сформульовані положення щодо оцінки, вони все ж таки стали основою для формування загальних принципів оцінки, на яких сьогодні ґрунтується професійна діяльність із оцінювання майна в США. Ці принципи стали, певною мірою, узагальненням оціночної практики, і розглядалися як правила поведінки суб'єктів ринку. Окрім того, окремі положення стандартів залучалися в судові рішення.

Загальні принципи оцінювання, вироблені протягом тривалого періоду, стали фундаментом Єдиних стандартів професійної оціночної діяльності, розроблених у 1987 році.

Єдині стандарти оцінювання створювалися і в інших країнах. У Великій Британії був створений Королівський інститут сертифікованих оцінювачів. За ініціативи інституту в 1971 році був сформований Комітет стандартів оцінювання майна, який розробив стандарти, що містять низку положень стосовно оцінювання майна з метою фінансової звітності. Стандарти стали відомі під назвою «Червона книга» або «Керівництво з оцінювання майна» [241, с. 79].

Крім цього, у 1977 році була створена Асоціація оцінювачів європейської групи, головною метою якої було створення загальних стандартів оцінювання з урахуванням позицій професійних оціночних організацій Європи [85, с. 74]. Підготовлені цією організацією Європейські стандарти оцінювання були схвалені Європейським економічним союзом і були опубліковані в 1978 році як Четверта Директива ЄЕС. Документ став відомим під назвою «Синя книга» або «Керівництво з оцінки нерухомого майна» [241, с. 76].

Різниця в підходах серед національних професійних оціночних організацій могла призводити до постійних непорозумінь. У відповідь на цю ситуацію члени технічного комітету Королівського інституту сертифікованих сюрвейерів та представники оціночних організацій США наприкінці 70-х років минулого сторіччя розпочали діалог, який спричинив заснування у 1981 році Міжнародного комітету стандартів оцінки активів. У 1994 р. Комітет змінив свою назву і зараз відомий як Міжнародний комітет стандартів оцінки (МКСО). Починаючи з 2003 року МКСО є асоціацією, що об'єднує професійні оціночні організації, які підписали Угоду про вступ по всьому світу.

МКСО є міжнародною неурядовою організацією, основним завданням якої є формулювання і публікація для задоволення громадських інтересів Міжнародних стандартів оцінки (МСО) і практичних рекомендацій щодо процедури оцінки майна для використання у фінансовій звітності й здійснення діяльності для розповсюдження цих матеріалів у світовому масштабі, сприяння їхньому прийняттю і дотриманню національними організаціями. За усталеною традицією цей документ здобув назву «Біла книга».

Серед джерел регулювання оціночної діяльності МСО займають сьогодні значне місце. Оцінювачі додержуються МСО або за власним

вибором, або відповідно до вимог, висунутих до них законодавчими та нормативними актами, або відповідно до інструкцій клієнтів і передбачуваних користувачів, та/або відповідно до вимог національних товариств чи організацій. Оцінка, претендує на те, щоб вважатися виконаною відповідно до МСО, зобов'язує оцінювача дотримуватися Кодекса професійної діяльності. Оскільки всі оцінювачі, що виконують оцінювання відповідно до МСО, ї задовольняють вимогам неупередженості, професійної об'єктивності, розкриття інформації, передбачених Кодексом професійної діяльності, мають відповідати вимогам незалежності.

Відповідно до МСО оцінювач – це людина, що володіє знанням, здібностями і досвідом, необхідними для здійснення оцінювання.

Оцінювач має бути людиною з гарною репутацією, яка:

- одержала відповідний ступінь у визнаному центрі навчання чи еквівалентну академічну кваліфікацію;
- має адекватний досвід і компетентна в оцінюванні цієї категорії активу на певному ринку;
- знає, розуміє і може правильно використовувати ті визнані методи і процедури, що необхідні для проведення надійного оцінювання;
- є членом визнаного професійного національного органу;
- постійно протягом своєї кар'єри підвищує своє професійну освіту;
- дотримується усіх вимог Кодексу професійної діяльності.

Якщо у будь-якій країні відсутнє відповідне академічне навчання (яке описане вище), оцінювач повинен мати достатній рівень навчання і досвіду в оцінювання і/або:

- бути членом визнаного національної професійної оціночної організації;
- бути ліцензованим урядом чи призначеним судом, чи іншим органом влади.

У деяких країнах чинне законодавство вимагає ліцензування чи сертифікації оцінювача незалежним органом.

МСО містять поняття «внутрішній оцінювач», «зовнішній оцінювач», «незалежний оцінювач» та «професійний оцінювач майна». Так, внутрішній оцінювач – це оцінювач, який знаходиться у трудових відносинах або з суб'єктом господарювання, якому належать активи, або з бухгалтерською

фірмою, що відповідає за ведення фінансових записів та/або звітів певного суб'єкта господарювання. Зовнішній оцінювач – оцінювач, який разом із будь-якими помічниками не має ніяких матеріальних зв'язків із клієнтом або агентом, що діє від імені клієнта, або предметом оцінки. Деякими клієнтами та в певних країнах на законодавчому рівні за визначених обставин можуть висуватися додаткові вимоги до поняття незалежного оцінювача. Професійний оцінювач майна – це людина, яка має кваліфікацію, можливості та досвід, необхідні для визначення вартості для різних цілей, включаючи трансакції з переходом права власності, майна, що розглядається як спільне для майнового забезпечення кредитів і іпотеки, оцінки майна як об'єкта судового спору або оподаткування й майна, що розглядається як необоротні активи, для цілей фінансової звітності. Професійний оцінювач майна може також мати спеціальні знання для здійснення оцінювання інших видів майна, а саме: рухомого майна, бізнесу та фінансових інтересів.

Членство в МКСО здійснюється через національні товариства і заклади оцінювачів. Професійні організації – члени МКСО мають підтримувати стандарти і рекомендації, які видаються комітетом, і сприяти усуненню суттєвих відмінностей між національними і міжнародними стандартами. Організації-члени взаємодіють із контрольними і регулювальними закладами, як офіційними, так і громадськими, для забезпечення відповідності проведення оцінки стандартам і рекомендаціям МКСО.

У завдання МКСО входить консультативна діяльність з оцінювання активів у контексті бухгалтерського обліку, координування стандартів і робочих програм суміжних професійних дисциплін у громадських інтересах, тісна взаємодія із згаданими вище та іншими міжнародними організаціями під час визначення, розроблення й обнародуванні нових стандартів. Взаємодія здійснюється через прямі контакти, а також за участі в інших міжнародних організаціях таких, наприклад, як Організація Об'єднаних Націй (ООН).

МКСО є членом ООН, якій надано статус Ростера в межах Економічної та Соціальної Ради ООН [88]. МКСО співпрацює із країнами - членами ООН та підтримує зв'язок із міжнародними агенціями, такими як Організація з економічної співпраці та розвитку (ОЕСР), Світовий банк, Міжнародний валютний фонд (МВФ), Світова організація торгівлі (СОТ), Комісія Європейського Союзу, Банк міжнародного співробітництва (БМС). МКСО також підтримує тісні відносини з органами, які видають стандарти, такими як Фондація Комітету міжнародних стандартів бухгалтерського

обліку (ФКМСБО), Міжнародна федерація бухгалтерів (МФБ) та Міжнародна організація комісій з цінних паперів (МОКЦП).

В Україні, як і в інших країнах пострадянського простору, до 1990-х років професійної оцінки майна не існувало. Після ліквідації приватної власності на землю і засоби виробництва в 1917 році був утрачений і суспільний інтерес до оціночної діяльності. Збереглися лише її поодинокі елементи, які становили одну з функцій бюро технічної інвентаризації (БТІ) і Земельного кадастру [102, с. 12-13].

Зміна політичної та економічної ситуації спричинила відродження принципів приватної власності на всьому пострадянському просторі. Лише тоді, коли почався процес переходу економіки держав колишнього СРСР до ринку, виникла реальна потреба у вирішенні проблем оцінки вартості майна. До однієї з таких суттєвих умов становлення інституту оцінки на сучасному етапі належить приватизація державного майна, оскільки ще на її початковому етапі виникла потреба визначити ринковий потенціал майна, яке створювалося в неринкових умовах і мало лише нормативну ціну, яка відповідала державним розцінкам [45, с. 215].

Необхідність визначення вартості державного майна в процесі його приватизації стала основною причиною виділення оцінки як спеціалізованого різновиду діяльності в Україні. Почалося формування нормативної бази оцінки, до якої можна зарахувати пакет законів про власність і приватизацію і, зокрема, Методики оцінки вартості об'єктів приватизації (затвердженої Постановою Кабінету Міністрів № 717 від 08.09.1993 року) [137]. Особливістю цієї методики була її направленість на задоволення вимог швидкої приватизації з метою створення в країні прошарку власників і вторинного ринку засобів виробництва. Однак через низку негативних факторів (гальмування процесу приватизації і гіперінфляції 1992 - 1993 років) швидка приватизація в Україні не вдалася, а методика виявилася неспроможною, оскільки вартість оцінюваних об'єктів була дуже низькою.

Постановою Верховної Ради України від 29.07.1994 року «Про вдосконалення механізму приватизації в Україні і посилення контролю за її проведенням» [127] приватизація була призупинена. Головною вимогою народних депутатів було застосування під час оцінювання об'єктів, приватизованих шляхом викупу, експертної оцінки вартості, яка визначалася б з урахуванням світового досвіду. Ця теза покладена в основу Методики оцінки вартості об'єктів приватизації, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України № 36 від 18.01.1995 року [138].

До цього ж періоду зараховують прийняття одного з найбільш значущих для того часу правових актів, які регулюють оцінку державного майна під час приватизації – Положення про порядок проведення експертної оцінки державного майна при приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України № 100 від 02.02.1995 року [154].

Із 1995 до 2001 рік Кабінет Міністрів України вніс низку доповнень у Методику оцінки об'єктів приватизації. Зокрема, у Методиці оцінки вартості майна під час приватизації, затвердженій Постановою Кабінету Міністрів України № 1114 від 22.07.1998 року [139], уперше був визначений статус особи, яка має право проводити експертну оцінку державного майна. Такою особою був експерт – юридична особа, яка на підставі угоди, укладеної з Фондом державного майна України (ФДМУ), мала право на проведення експертної оцінки майна.

Відмінною особливістю редакції методики, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України № 1554 від 12.10.2000 року [140], був її ринковий підхід до оцінювання майна.

Разом із державним регулюванням відбувалося і громадське регулювання оціночної діяльності в Україні [103]. До набуття чинності Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» [176] (далі – Закон про оцінку майна) контроль за якістю оціночних робіт із боку держави виконував Експертний відділ при ФДМУ. Що ж стосується контролю за оціночною діяльністю з боку громадськості, то цю місію було покладено на Українське товариство оцінювачів (УТО).

УТО було створене в 1995 році – у період гострої потреби у великій кількості кваліфікованих спеціалістів, спроможних визначити ринкову вартість майна. Першими кроками УТО і головним напрямом його роботи було створення Норм професійної діяльності оцінювача, у яких відбилися етичні норми і професійні прийоми роботи оцінювача, а також навчання спеціалістів з основних напрямків оцінки майна та їх сертифікація [62].

Норми професійної діяльності оцінювача як базовий документ УТО, що регламентує діяльність експертів-оцінювачів, здобув міжнародне визнання. У 1996 році Українське товариство оцінювачів (УТО) стало членом двох міжнародних організацій – Асоціації оцінювачів європейської групи і МКСО. Установлено також контакт УТО з Королівським інститутом сертифікованих оцінювачів Великобританії. Досвід цієї країни особливо цікавий тим, що в ній здійснюється підготовка оцінювачів морських суден і плавзасобів, які працюють у Регістрі Ллойда (при УТО організована підготовка спеціалістів такого рівня) [43, с. 46].

До 2001 року регулювання оціночної діяльності в Україні здійснювалося виключно на підзаконному рівні. З прийняттям Закону про оцінку майна це регулювання було виведено на законодавчий рівень та закріплено вже існуючі положення нормативних актів із питань оцінки, а також уведено нові поняття і механізми правового регулювання відносин у цій сфері.

У 2003 році прийнято Закон України «Про оцінку земель» [175] (далі – Закон про оцінку земель), яким регламентовано специфічні риси здійснення діяльності у сфері оцінки землі.

Варто наголосити, що законотворчий процес триває. До парламенту направлено низку законопроектів, у яких містяться пропозиції щодо вдосконалення регулювання відносин у сфері оцінки майна.

Окрім законів щодо регулювання відносин у сфері оцінки майна, приймаються підзаконні акти. Серед найбільш вагомих варто відзначити Національні стандарти 1-4 [146; 147; 148; 149], Методику оцінки майна [144], Методику оцінки майнових прав інтелектуальної власності [145].

У наслідок аналізу оцінки як соціально-економічного явища встановлено причини її виникнення. Отже появу інституту оцінки обумовлюють ринкові механізми, ретельно досліджені теорією інституціоналізму. Історичний огляд еволюції інституту оцінки в різних країнах дав змогу визначити основні етапи професіоналізації цієї діяльності.

1.2 Характеристика оцінки як різновиду господарської діяльності

Із філософського погляду діяльність людини – це форма прояву її активності, певна поведінка. У широкому плані – витрата життєвих сил, людської енергії. Під діяльністю розуміють доцільну зміну в інтересах людей навколишнього середовища [14, с. 348].

Діяльність традиційно трактується як сукупність структурно взаємопов'язаних елементів, до яких зараховують:

- суб'єкт, який наділений активністю і спрямовує її на об'єкти або на інших суб'єктів;
- об'єкт, на який спрямована активність суб'єкта (точніше – суб'єктів);
- сама активність, яка виражається в тому чи іншому способі оволодіння об'єкта суб'єктом чи в установленні суб'єктом комунікативної взаємодії з іншими суб'єктами [57, с. 45-46].

Відповідно до ч.1 ст. 3 Закону про оцінку майна, оцінка майна, майнових прав (далі – оцінка майна) – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними в статті 9 цього Закону (далі – нормативно-правові акти з оцінки майна), і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

У науковій і навчальній літературі оцінка визначається як «методично обґрунтована думка експерта про вартість об'єкта (нерухомості) і процес її визначення (розрахунку)» [33, с. 651], «процес установалення обґрунтованого грошового еквівалента вартості об'єкта (нерухомості)» [84, с. 109], «процес формування обґрунтованої вартісної оцінки конкретного об'єкта (нерухомості), яка здійснюється на замовлення і пов'язана з часом проведення оцінки (як варіант – із часом запланованої з об'єктом оцінки операції) з урахуванням умов, які складаються» [198, с. 15-16], «упорядкований, цілеспрямований процес визначення в грошовому вираженні вартості об'єкта з урахуванням потенційного і реального прибутку, який приноситься ним у певний момент часу за умов конкретного ринку» [106, с. 9], «експертна діяльність професійно незалежного оцінювача з розрахунку певного різновиду вартості конкретного майна в заданих цілях на встановлену дату. На практиці оцінка виконується у зв'язку з певними обставинами в межах конкретних правових, майнових відносин» [12, с. 41].

Із наведених визначень зрозуміло, що оцінка – це:

- адресний процес, спрямований на конкретний об'єкт, з урахуванням його типу і характеристик (фізичних, структурних, технологічних, правових тощо) його оточення, зокрема просторового, екологічного, соціального та економічного;

- процес прив'язаний до типу операції, яку передбачається здійснити з оцінюваним об'єктом (наприклад, купівля-продаж, оренда, страхування, оподаткування, застава тощо); обґрунтованість і достовірність оцінки багато в чому залежать від того, наскільки правильно визначена сфера її використання: купівля-продаж, отримання кредиту, страхування, оподаткування тощо [190, с. 22];

- процес прив'язаний до певного моменту часу; найчастіше за такий установлений стандартами професійних оцінювачів момент обирається час проведення оцінки; у ряді випадків доводиться орієнтуватися на майбутнє – на час наміченої операції з об'єктом (під час оцінювання в межах аналізу проектів розвитку, для заставних операцій тощо);

- суб'єктно орієнтований процес, тобто прив'язаний до замовника як одного з багатьох учасників майбутньої операції, а також до спеціаліста, який проводить замовлене оцінювання;
- регламентований процес, порядок і умови якого (наприклад, чітке дотримання певних норм і правил, стандартів і процедур, договірних положень) встановлюються законодавством і керівництвом професійних громадських організацій, узгоджуються його учасниками – замовником і оцінювачем;
- процес, який розвивається у зовнішніх умовах, що складаються, і має свої стадії зі своїми проміжними і кінцевими результатами, які враховують можливу динаміку ситуацій;
- процес, який має достатньо складний розрахунково-аналітичний характер і відповідно пов'язаний з обробкою значних обсягів інформації і певними комп'ютерними розрахунками, аналітичними порівняннями й вибором.

Проведенню оцінки майна передуює підготовчий етап, на якому здійснюється:

- ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, для якої проводиться оцінка;
- визначення бази оцінки;
- подання замовнику пропозицій стосовно істотних умов договору на проведення оцінки.

Незалежна оцінка майна проводиться у такій послідовності:

- укладення договору на проведення оцінки;
- ознайомлення з об'єктом оцінки;
- збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;
- ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних із ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеним у договорі на проведення оцінки, та їх застосування; узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;

– складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки; доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (у разі потреби).

Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких має забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та викладення обґрунтованих висновків. Водночас оцінювач має проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки.

Сама по собі оцінка майна не є самоціллю, вона підпорядкована розв'язанню якогось конкретного завдання. Найбільш характерними випадками, коли виникає потреба в оцінці, є такі:

- купівля-продаж акцій підприємства на фондовому ринку;
- купівля-продаж частки в уставному капіталі господарського товариства;
- продаж підприємства як єдиного майнового комплексу на аукціоні чи за конкурсом, здійснювана під час процедури банкрутства або в процесі приватизації;
- передача підприємства як єдиного майнового комплексу в оренду;
- припинення підприємства, проведене як за рішенням власників підприємства, так і за рішенням компетентного державного органу (Антимонопольного комітету, Господарського суду);
- отримання кредиту під заставу майна (частини майна) підприємства;
- продаж будь-якої частини нерухомості підприємства;
- страхування нерухомого майна підприємства і визначення у зв'язку з цим вартості страхованого майна;
- визначення податкової бази для розрахунку податку на майно;
- переоцінення основних фондів;
- оцінка вартості майна підприємства під час розроблення бізнес-плану щодо реалізації інвестиційного проекту тощо.

Окремо регламентованою (відповідно до Закону про оцінку земель) і такою, що характеризується своїми особливостями, є оцінка земель. Виділяють такі її різновиди як:

- бонітування ґрунтів – порівняльна оцінка ґрунтів за їхніми основними природними показниками, які мають постійний характер і впливають на врожайність сільськогосподарських культур, які вирощуються в певних природно-кліматичних умовах;

- економічна оцінка земель – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання і прибутковість з одиниці площі;

- грошова оцінка земельних ділянок, що залежно від її призначення і порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок визначається Законом про оцінку земель як капіталізований рентний прибуток із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Цей різновид оцінки використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита під час обміну, спадкування і дарування земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності, витрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, також під час розроблення показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення оцінювачем (експертом із питань оцінки земельної ділянки) вартості земельної ділянки і пов'язаних із ним прав із застосуванням сукупності прибутків, методів і оціночних процедур, які забезпечують збір і аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Результатом оцінювання є визначення вартості. Вартість належить до фундаментальних економічних понять і формується у процесі відносин двох сторін. Кожна зі сторін, дотримуючись своїх інтересів, шукає компроміс з іншою стороною відносно ціни на благо. Пошук такого компромісу і є процесом оцінювання. «Тому ціна не є сумою оцінок корисності і витрат. Вона є конкретним показником цінності даного блага, який прийнятний і для продавця, що оцінює свої витрати на виробництво товару, і для покупця, який оцінює товар з точки зору його корисності і необхідності для себе» [82, с. 38] (переклад наш – А.Д., І.К.).

У сучасних ринкових умовах можна виділити низку специфічних рис, властивих поняттю «вартість».

По-перше, вартість визначається як кількісне вираження міри корисності речі, здатної сприяти добробуту і задовольняти потребам [236, с. 38].

По-друге, вартість відображає об'єм і якість розумових і фізичних зусиль людини. Інакше кажучи, існуючу сьогодні вартість речі можна розглядати як міру витрат, що необхідно зазнати для створення такої ж самої речі.

По-третє, вартість пов'язана з відносною рідкістю речей. Для того, щоб річ мала вартість, потреба в таких речах має перевищувати їх наявність.

По-четверте, оскільки речі, які є корисними, відносно рідкісні, вони зазвичай є предметом обміну на інші речі або/чи гроші. Зрозуміло, що речі мають різну здатність до обміну. Критерієм, що характеризує привабливість речі як об'єкта обміну і, відповідно, її спроможність обмінюватися на інші речі або гроші, є вартість цієї речі.

Окрім того, поняття «вартість» розглядається як цінність прав на майбутній прибуток, що виникає від володіння об'єктом, і як цінність прибутку від інвестицій в об'єкт [236, с. 38].

Дж. Фрідман і Н. Ордуей визначають вартість як грошовий еквівалент, який покупець готовий обміняти на будь-який предмет [221, с. 2]. Відповідно, вартість – це міра того, скільки гіпотетичний покупець на ринку буде готовий заплатити за певний об'єкт.

Економічна теорія виділяє декілька видів вартості таких, наприклад, як ринкова, споживча, інвестиційна, страхова, балансова, ліквідаційна, вартість для оподаткування, що виявляється у двох формах: вартість в обміні і вартість у використанні [8; 71; 75; 84; 88; 108; 187; 221; 237].

Ринкова вартість – це визначена сума грошей, за яку на дату оцінки майно може бути обміняне між типово мотивованим покупцем і типово мотивованим продавцем у трансакції з рук у руки після належного маркетингу, під час якого кожна сторона діяла із знанням справи, розсудливо та без примусу.

Усі різновиди оцінки можна розділити на дві групи – ті, що виконані на базі ринкової вартості, і ті, що виконані на базах, інших ніж ринкова вартість.

Відповідно до ч.1 ст. 3 Господарського кодексу України [35] (далі – ГК), господарською визнається діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність. Попри те, що це визначення є базовим і має застосовуватися до всіх видів господарської діяльності, питання про

віднесення тієї чи іншої діяльності до різновиду господарської залишається в розряді складних.

За легальним визначенням, оцінка майна – це процес визначення його вартості..., і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Для з'ясування питання, чи є ця діяльність господарською, варто дослідити основні ознаки останньої. Зазначимо, що традиційно ці ознаки розглядаються в контексті підприємницької діяльності.

Термін «підприємництво» увів у науковий обіг на початку XIX століття французький економіст Ж.-Б. Сей, зазначаючи, що «підприємець – це економічний агент, який комбінує фактори виробництва, вірніше, просуває економічні ресурси зі сфери низького виробництва і прибутковості в сферу високої рентабельності і виробництва» [3, с. 23](переклад наш – А.Д., І.К.). «Підприємництво є стиль господарювання, який в результаті багатовікової еволюції затвердився в економіці розвинутих країн» [3, с.21] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Розпочати власну справу – це почати робити що-небудь [122, с.12]. Проте не будь-яка діяльність є підприємницькою. Суттєвим у розумінні підприємництва є визначення підприємницької діяльності як різновиду діяльності економічної. Підприємництво може здійснюватися лише в межах економічної діяльності. Діяльність, спрямована на систематичне отримання певного прибутку, але яка не є економічною, не може розглядатися як підприємницька [123, с. 29-30].

Із погляду економіки, «підприємництво – це пошук нових сфер раціоналізації і вигідного вкладення ресурсів, здійснення нових комбінацій у виробництві, рух на нові ринки, створення нових продуктів. Воно націлене на отримання прибутку вище за середній рівень шляхом найбільш повного задоволення потреб на основі досягнення успіху й лідерства у тій чи іншій сфері економічної діяльності – у створенні нової продукції і технології, у виробництві чи маркетингу. Невід'ємною частиною підприємництва є прогнозування, обґрунтований ризик і стратегічне управління. Через це підприємництво стає активним чинником розвитку виробництва» [74, с. 54].

Як відомо, найбільш суттєві ознаки підприємництва увійшли в його легальне формулювання. Так, ГК визначає підприємництво як господарську діяльність, здійснювану для досягнення економічних і соціальних результатів і з метою отримання прибутку (ч. 2 ст. 3), та як самостійну, ініціативну, систематичну, на власний ризик господарську діяльність, здійснювану суб'єктами господарювання (підприємцями) із метою

досягнення економічних і соціальних результатів і отримання прибутку (ст. 42).

Самостійність як ознака підприємницької (господарської) діяльності закріплена у низці норм ГК. Так, підприємці мають право без обмежень самостійно здійснювати будь-яку підприємницьку діяльність, не заборонену законом (ч. 1 ст. 43), а ст. 44 ця ознака виведена в ранг принципів підприємницької діяльності. Серед принципів, базованих на самостійній підприємницькій діяльності, називають такі, як:

- принцип вільного вибору підприємцем видів підприємницької діяльності;
- принцип самостійного формування підприємцем програми діяльності, вибору постачальників і споживачів виробленої продукції, залучення матеріально-технічних, фінансових та інших видів ресурсів, використання яких не обмежене законом, встановлення цін на продукцію і послуги відповідно до закону;
- принцип вільного найму підприємцем працівників;
- принцип комерційного розрахунку і власного комерційного ризику;
- принцип вільного розпорядження прибутком;
- принцип самостійного здійснення підприємцем зовнішньоекономічної діяльності, використання підприємцем належної йому частки валютної виручки на свій розсуд.

Як справедливо підкреслюється в літературі, «ця ознака вказує на джерело волевиявлення підприємницької діяльності. Громадяни та юридичні особи самостійно, тобто своєю владою за своїм інтересом, здійснюють підприємницьку діяльність» [68, с. 38] (переклад наш – А.Д., І.К.). Підприємець діє за власним бажанням і на свій розсуд. Він вільний і автономний у встановленні своїх прав та обов'язків на основі договору, у визначенні будь-яких умов, які не суперечать умовам договору. Виключно самостійність підприємницької діяльності «дозволяє її суб'єкту вжити максимально можливих заходів для успішності такої діяльності і оперативно реагувати на кон'юнктуру ринку, на поведінку контрагентів, на відгуки споживачів тощо» [21, с.12-13].

В юридичній літературі виділяється майнова і організаційна (господарська) самостійність [49, с. 4; 80, с. 18-19]. Так, під майновою самостійністю розуміють наявність у підприємця відокремленого власного майна як економічної бази діяльності. Обсяг майнової самостійності залежить від того юридичного титулу, на основі якого це майно належить

суб'єкту. Найбільшою є самостійність власника майна. Підприємства, які діють на праві господарського відання, також мають значну майнову самостійність, однак уже обмежену законом. І, нарешті, приналежність майна на праві оперативного управління дає найбільш вузький простір для прояву підприємницької ініціативи. Організаційна самостійність – це можливість прийняття самостійних рішень у процесі підприємницької діяльності. Поетапний шлях від прийняття рішення займатися такою діяльністю, вибору різновиду діяльності, організаційно-правової форми, кола засновників свідчить про вияв організаційної самостійності.

«Ініціативність – це орієнтована на дії природа самовираження підприємців. Підприємці активно вибирають ініціативу. Вони свідомо ставлять себе в ситуацію, де вони персонально відповідають за успіх чи невдачу справи, і вважають, що успіхи і перепони перебувають у межах їх власного контролю і впливу, тому вони можуть впливати на результат своїх дій. Ця якість сполучається з направленістю на прояв ініціативи посередництвом мотиваційного управління, прагнення до персональної відповідальності» [120, с. 8] (переклад наш – А.Д., І.К.).

В одній з редакцій Закону «Про підприємництво» була закріплена така ознака підприємницької діяльності, як її безпосередність. Згодом ця ознака була вилучена з визначення підприємництва. Водночас деякі автори, зокрема О. М. Вінник, серед ознак, властивих суб'єктам господарювання, зазначала саме «безпосереднє здійснення господарської діяльності (виробництво продукції, виконання робіт, надання послуг), що є предметом діяльності індивідуальних підприємців, підприємств різних організаційно-правових форм, виробничих кооперативів, інших господарських організацій основної ланки економіки, або керівництво господарською діяльністю, притаманне власникам майна підприємств, господарським об'єднанням, а також господарським міністерствам і відомствам» [21, с. 57-58].

Необґрунтоване, на наш погляд, вилучення безпосередності як ознаки з легального визначення підприємництва на практиці нерідко призводило до негативних наслідків, зокрема, визнання за корупційне діяння володіння корпоративними правами державними службовцями та іншими особами, уповноваженими на виконання функцій держави, через віднесення цієї діяльності до підприємницької, на що неодноразово наголошувала І.А. Селіванова [195; 196].

До того ж, з'явилася протилежна теза, що така діяльність не обов'язково має бути безпосередньою. Подібний висновок підтверджується ст. 128 ГК, згідно з якою підприємницька діяльність може

здійснюватися громадянином безпосередньо або через створене ним приватне підприємство.

Окрім того, найважливішу норму про те, що володіння корпоративними правами не є підприємницькою діяльністю, ГК вилучає з визначення підприємництва і розміщує в главі 18 «Корпоративні права», тим самим акцентуючи увагу на корпоративних правах як об'єкті регулювання, а не на їхньому зв'язку з підприємництвом.

І, хоча ГК, так само, як і скасований ним Закон «Про підприємництво», не говорить про таку ознаку підприємницької діяльності, як безпосередність, непрямо ця ознака все ж реалізується в низці норм ГК.

Так, у ч. 2 ст. 167 ГК йдеться про те, що володіння корпоративними правами не є підприємництвом. Отже, якщо продовжити цю думку, володіння корпоративними правами і здійснення корпоративних прав не є безпосереднім виробництвом продукції, виконанням робіт, наданням послуг.

З ознакою самостійності підприємницької діяльності тісно пов'язана така ознака, як «власна відповідальність підприємця у випадку невиконання/неналежного виконання обов'язків перед кредиторами, державою, територіальною громадою та іншими особами всім майном, що йому належить на праві власності або на праві господарського відання, а також можливість визнання підприємця банкрутом у випадку його стійкої і значної неплатоспроможності» [21, с. 12].

Дослідники І. В. Спасибо-Фатєєва, і О. Г. Колесников вважають, що «діяльність на власний ризик, повна економічна відповідальність за результати своєї діяльності в умовах свободи прийняття господарських і управлінських рішень» є проявом самостійності підприємця» [200, с. 3]. Водночас у роботах О. М. Вінник, В. В. Лаптева, О. М. Олійник, Н. О. Саніахметової майнова відповідальність виділяється в окрему ознаку підприємництва, що підкреслює особливу його важливість.

Науковець В. В. Лаптев, називаючи відповідальність необхідним елементом поняття підприємницької діяльності, констатує її двозначний зміст: як відповідальність за результати господарської діяльності і як відповідальність за обов'язками. Відповідальність за результати господарської діяльності означає погіршення майнового стану підприємця за поганих результатів роботи. Відповідальність за порушення підприємницьких (господарських) зобов'язань є майновою відповідальністю [80, с. 19-20].

У галузі господарювання застосовується специфічний різновид відповідальності – господарсько-правова відповідальність. Підприємці відповідають за своїми обов’язками всім майном, яке їм належить, тобто передбачається повна майнова відповідальність осіб, що займаються господарською діяльністю. Відповідальність підприємця ґрунтується на законодавчому закріпленні принципу презумпції вини. Так, учасник господарських відносин відповідає за невиконання або неналежне виконання господарського зобов’язання чи порушення правил здійснення господарської діяльності, якщо не доведе, що ним ужито всіх, залежних від нього, заходів для запобігання господарським правопорушенням або, якщо належне виконання договірному обов’язку виявилось неможливим унаслідок дії непереборної сили, тобто надзвичайних і невідворотних обставин у цих умовах здійснення господарської діяльності (ч. 2 ст. 218 ГК).

Окрім економічної та юридичної відповідальності, Н. О. Саніахметова виділяє як окрему ознаку підприємницької діяльності соціальну відповідальність – обов’язки підприємців відносно суспільства, основними рисами якої є:

- вимога підвищити ефективність діяльності підприємців (бути більш ефективними і прогресивними, виробляти кращі товари та послуги, гарантувати якість споживчих товарів, зводити до мінімуму шкоду, яку може бути завдано громадському добробуту внаслідок недотримання етичних правил);
- вимога більш повної відповідальності юридичних осіб – суб’єктів підприємницької діяльності перед зацікавленими групами осіб (наприклад, акціонерами, працівниками) і створення корпоративної демократії;
- вимога прийняття підприємцями на себе більшої відповідальності за добробут усього суспільства;
- вимога більшої позитивної ролі щодо захисту довкілля [120, с. 9-10].

Наступною, легально закріпленою ознакою підприємницької діяльності називають її ризиковий характер або здійснення на свій ризик (ст. 42). Ризик у підприємницькій діяльності задекларований у ст. 44 ГК як один із принципів підприємницької діяльності. Окрім того, ризик передбачений низкою статей Цивільного кодексу України [226] (далі – ЦК), зокрема ризик випадкового знищення чи випадкового пошкодження майна (ст. 323); ризик випадкового знищення чи випадкового пошкодження об’єкта будівництва (ст. 880). Законом України «Про страхування» [181]

передбачено страхування різних видів підприємницького ризику, зокрема фінансових ризиків, інвестиційних ризиків, ризику відповідальності перед третіми особами тощо.

Законодавче визначення ризику навряд чи можна вважати повним і достатнім, тому дослідження цього поняття набуло розвитку в науковій літературі. Так, Н. Ю. Круглова виділяє підприємницький, комерційний, ціновий, товарний, банківський, інфляційний і ризик неплатоспроможності [74, с. 67-68].

Цей погляд поділяє О. М. Олійник: «Ризик у підприємницькій діяльності – це імовірність неотримання запланованого чи очікуваного позитивного результату, так само як і можливість отримання негативних наслідків тих чи інших дій, якими б вони не були. Зрозуміло, що підприємець ризикує не отримати прибуток, але крім того, він несе інноваційні та інвестиційні ризики у вигляді можливості неотримання замовленого проекту або об'єкта. У підприємця є валютні і кредитні ризики, можливі технічні та інші різновиди ризиків, у яких грошові збитки виявляться не найважливішими. Можна також згадати про моральні ризики у сфері бізнесу. Наприклад, ризик втратити репутацію через незаконне використання товарного знака, відносно яких фінансовий аспект є вторинним» [124, с. 25](переклад наш – А.Д., І.К.).

Найбільш складним для визначення є така ознака підприємницької діяльності, як систематичність, тобто її систематичне здійснення. «Під систематичною діяльністю розуміють постійно повторювану, регулярну діяльність» [200, с. 3] (переклад наш – А.Д., І.К.). Спробу законодавчо визначити критерій систематичності було здійснено ще у Декреті Кабінету Міністрів України від 17.03.1993 року «Про податок на промисел» [178], відповідно до якого під систематичною діяльністю розуміють здійснення чотирьох і більше разів протягом календарного року продажу виробленої, переробленої і придбаної продукції, речей, товарів.

Досліджуючи цю ознаку підприємницької діяльності, А. А. Попов, зауважує, що існує три виміри підприємницької систематичності під час здійснення торгівлі в Україні:

1) більше ніж 4-разовий продаж протягом календарного року фізичними особами, які придбали патент на торгівлю відповідно до Декрету «Про податок на промисел»;

2) більше ніж 5-разовий продаж протягом календарного року фізичними особами, які придбали патент на торгівлю відповідно до Декрету

«Про податок на промисел», автотранспорту, що належить їм на праві приватної власності;

3) хоча б одноразовий продаж:

- фізичними особами, які не сплачують нотаріальне мито, або фізичними особами, що не брали патент на торгівлю;

- суб'єктами підприємницької діяльності [115, с. 11].

В юридичній літературі була спроба проаналізувати цю ознаку зважаючи не на кількісні, а якісні критерії. Так, О. М. Олійник подає підприємницьку діяльність як сукупність постійно або систематично здійснюваних дій щодо виробництва матеріальних і нематеріальних благ, реалізовуваних на ринку як товар, щодо виконання робіт чи надання послуг. Властивість діяльності виявляється за наявності певних ознак, до яких можна зарахувати:

- системність здійснення, що розуміється як наявність властивості, що об'єднує всі здійснювані дії в єдине ціле; її інколи намагаються описати через кількісні параметри, що навряд чи можна вважати правильним, оскільки неможливо серйозно обґрунтувати твердження про те, що дві операції або угоди – це ще не система, а три – утворюють необхідний стан; тому системність операцій необхідно тлумачити як їх єдність, нерозривність, охопленість єдиною метою;

- постійність, тривалість здійснення операцій, які передбачають, що ті чи інші операції здійснюють протягом тривалого або навіть конкретно невизначеного часу; для господарського обігу практика виробила загальний термін – фінансово-економічний рік;

- цілеспрямованість усіх дій, разом узятих; загальною метою підприємницької діяльності є отримання прибутку шляхом професійного виробництва матеріальних і нематеріальних благ, реалізовуваних невизначеному колу осіб, що передбачає єдність приватних і публічних інтересів [124, с. 19](переклад наш – А.Д., І.К.).

Науковець Н. О. Саніахметова у поняття систематичності окрім регулярності й постійності включає й таку ознаку, як професійність. Таке об'єднання ознак є, на наш погляд, не зовсім обґрунтованим. Дослідник А. Е. Жалінський визначає поняття професійної діяльності у такий спосіб: «Будь-який вид діяльності... має здійснюватися саме професійно, а не дилетантськи, випадковими людьми, які мало що знають і вміють. ... Ознака професіоналізму діяльності: здійснення діяльності за прийнятими методиками, дотримання вимог до її процесу і результатів, нагорода за

діяльність; вплив суб'єкта на здійснювану ним роботу» [51, с. 36] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Саме тому найбільш точною видається позиція В. С. Мартем'янова, який говорив про професіоналізм як про окрему ознаку підприємницької діяльності: «У нових умовах правового регулювання елементом, який визначає приналежність правовідносин до господарських, є професійна діяльність із виробництва товарів (робіт, послуг) для ринку. Саме через те, що будь-який суб'єкт на базі власного майна вступає у виробничу діяльність, регулювання відносин під час її ведення охоплюється господарським правом» [86, с. 3] (переклад наш – А.Д., І.К.).

І нарешті останньою, законодавчо закріпленою ознакою підприємництва є наявність її мети. Відомо, що вирішальною під час розподілу господарської діяльності на комерційну (підприємницьку) і некомерційну є наявність мети, яка полягає в отриманні прибутку або відсутність такої мети (ст. 52 ГК). Відповідно до визначення підприємництва, отримання прибутку не є єдиною метою підприємницької діяльності. Йдеться про мету досягнення економічних і соціальних результатів.

«Основною рисою підприємця, – пише Н. Ю. Круглова, – є новий тип мотивації – потреба досягати (добиватися) успіху. ... Для підприємницької поведінки характерним є прагнення збільшити потенціал прибутковості, що досягається безперервною низкою нововведень як технологічного, так і організаційного характеру... Підприємець – це той, хто націлений на отримання прибутку вищого за середній рівень шляхом повного задоволення потреб на основі реалізації власних знань, умінь, прогнозів; той, хто прагне здійснити прорив у тій чи іншій сфері економічної діяльності – у створенні продукції і технології, у виробництві або маркетингові і відповідно отримати додатковий прибуток за свій ризик і прогнозування» [74, с. 64-66] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Зазначене дає змогу стверджувати, що у підприємницькій діяльності має бути єдність двох цілей, до того ж першою є не отримання прибутку, а створення продукту (товару), здатного задовольнити або сформувати потреби суспільства, і лише на основі цього отримати прибуток. Ця перша мета дає змогу, з одного боку, характеризувати підприємництво як позитивно орієнтований процес, суспільно необхідну діяльність, а з другого, – сформулювати обов'язок суспільства і держави сприяти підприємцям, встановлювати правові режими і правила, які дозволяють підприємницькій діяльності розвиватися.

Отже, оцінці, у разі її зарахуванню до різновиду господарської діяльності, мають бути притаманні такі ознаки, як самостійність, ініціативність, безпосередність, відповідальність, систематичність, професійність, ризиковий характер та наявність мети.

Однак це не єдиний критерій, за яким та чи інша діяльність визнається як господарська. Як було зазначено, господарською є діяльність суб'єктів господарювання, а оцінка, як відомо, є результатом практичної діяльності суб'єктів оціночної діяльності. Установимо співвідношення таких понять, як «суб'єкт господарювання» і «суб'єкт оціночної діяльності».

Суб'єктами господарювання за ГК визнаються учасники господарських відносин, які здійснюють господарську діяльність, реалізуючи господарську компетенцію (сукупність господарських прав і обов'язків), мають відокремлене майно і відповідають за своїми обов'язками в межах цього майна, окрім випадків, передбачених законодавством (ч.1 ст. 55).

До суб'єктів оціночної діяльності належать: 1) суб'єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми і форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює щонайменше один оцінювач і які мають сертифікат суб'єкта оціночної діяльності; 2) органи державної влади і місцевого самоврядування, наділені повноваженнями щодо здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління і розпорядження державним майном і (або) комунальним майном, у складі яких працюють оцінювачі) (ч. 1 ст. 5 Закону про оцінку майна).

Закон про оцінку земель, як і Закон про оцінку майна, до суб'єктів оціночної діяльності у галузі оцінки землі зараховує суб'єктів господарювання (юридичних і фізичних осіб, зацікавлених у проведенні оцінки земельних ділянок) і органи державної влади і місцевого самоврядування, що здійснюють управління в галузі оцінки земель.

Серед суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки землі – суб'єктів господарювання виділяються:

- юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми і форми власності, які мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок і які отримали ліцензії на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;

– фізичні особи – суб’єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок і ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;

– юридичні особи – суб’єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Законом про оцінку майна встановлено вимогу щодо обов’язкового входження до складу всіх суб’єктів оціночної діяльності оцінювачів – громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства, що склали кваліфікаційний іспит і отримали свідоцтво оцінювача (ч. 1 ст. 6). Крім того, стосовно іноземних громадян і осіб без громадянства діє правило, за яким названі особи не наділені правом перебувати на державній службі і, відповідно, не мають права працювати в органах державної влади і місцевого самоврядування (ч. 4 ст. 8 Закону «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» [179]; ст. 4 Закону «Про державну службу» [132]). Отже, іноземні громадяни та особи без громадянства, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, можуть або входити до складу суб’єктів оціночної діяльності – суб’єктів господарювання, або діяти як фізичні особи – підприємці.

Варто зазначити, що в галузі оцінки землі оцінювачі залучаються лише для експертної грошової оцінки земельних ділянок. Бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель і нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється розробниками технічної документації (ст.7 Закону про оцінку земель).

Зі свого боку, поняття «суб’єкт оціночної діяльності» і «суб’єкт оціночної діяльності у сфері оцінки землі» також не є тотожними. Як уже було зазначено, до суб’єктів оціночної діяльності в галузі оцінки землі, окрім осіб, що є суб’єктами оціночної діяльності – суб’єктами господарювання, належать також юридичні особи – суб’єкти господарювання, які здійснюють роботи із землеустрою (землевпорядкування), зокрема такі види оцінки землі, як бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель і нормативну грошову оцінку земельних ділянок.

Разом зі поняттям «оцінка» Закон про оцінку майна оперує поняттями «незалежна оцінка» майна, «професійна оціночна діяльність», «практична діяльність з оцінки майна». Водночас поняття «професійна оціночна діяльність» ширше за поняття «практична діяльність з оцінки

майна» (друге є одним із різновидів першої), оскільки крім практичного здійснення оцінки майна і всіх, пов'язаних із нею, процедур (зокрема складання звіту про оцінку майна (акта оцінки майна)) містить у собі такі види діяльності, як:

- надання консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки і (або) іншим особам в усній чи письмовій формі;
- критичний розгляд звіту про оцінку майна (акту оцінка майна) і надання висновків про їхню повноту, правильність використання і відповідності застосовуваних процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;
- розроблення методичних документів з оцінки майна і надання роз'яснень щодо їхнього застосування;
- проведення професійної підготовки оцінювачів.

Поняття «практична діяльність з оцінки майна» зі свого боку, ширше за поняття «незалежна оцінка». Так, практичну діяльність з оцінки майна здійснюють усі суб'єкти оціночної діяльності, а правом на здійснення незалежної оцінки наділені лише суб'єкти господарювання.

У галузі ринкової економіки відносини, пов'язані зі здійсненням господарської діяльності, називаються господарськими правовідносинами. Г. Л. Знаменський визначає господарські правовідносини як різновид суспільних відносин, у яких зв'язок між суб'єктами (учасниками) господарювання реалізується в їх юридичних правах та обов'язках [225, с. 64](переклад наш – А.Д., І.К.). Це врегульовані нормами господарського права відносини, які виникають у процесі здійснення господарської діяльності, а також відносини, що стосуються державного регулювання господарської діяльності. У науковій літературі виділяють дві групи господарських відносин:

1) горизонтальні відносини – учасники зазначених відносин рівноправні;

2) вертикальні відносини – одним із учасників цих правовідносин є орган господарського управління, зокрема, власник майна іншого учасника [21, с. 27].

Обидві названі групи відносин тісно взаємодіють, що обумовлює взаємозв'язок і взаємозалежність нормативних актів і нормативних приписів, які регулюють відносини господарювання та керування ними. Обидві групи разом утворюють господарсько-правові відносини, єдиний господарсько-правовий обіг [49, с. 19-23].

Варто зазначити, що ГК у цілому сприйняв цю класифікацію. Із норм ч. 4-7 ст. 3 випливає, що сферу господарських відносин становлять

господарсько-виробничі – майнові та інші відносини, які виникають між суб'єктами господарювання за безпосереднього здійснення господарської діяльності; організаційно-господарські (визначені доктриною як оперативно-господарські або господарсько-управлінські відносини) [50] – відносини, які складаються між суб'єктами господарювання і суб'єктами організаційно-господарських повноважень під час керування господарською діяльністю. У ГК також виділяються внутрішньогосподарські відносини, які формуються між структурними підрозділами суб'єкта господарювання і між суб'єктом господарювання та його структурними підрозділами.

Як виявляється, характер діяльності визначається межами правосуб'єктності осіб, що здійснюють той чи інший різновид діяльності. У теорії права правосуб'єктність залежно від обсягу передбачених прав і обов'язків поділяється на: а) загальну, б) галузеву, в) спеціальну [4, с. 276-278] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Досліджуючи поняття господарської правосуб'єктності як передумови участі в неоднорідних правовідносинах, В. С. Мілаш пропонує диференціювати господарську правосуб'єктність на: 1) договірну (передумова участі в господарських договорах); 2) організаційну (передумова участі в організаційно-управлінських і внутрішньогосподарських правовідносинах). І далі: «... договірна господарська правосуб'єктність як здатність бути стороною господарського договору не є однаковою для всіх суб'єктів господарського права» [94, с. 165].

Загальна господарсько-договірна правосуб'єктність – це здатність суб'єкта господарського права (за наявності відповідних передумов) бути учасником широкого спектру господарсько-договірних правовідносин. Такий обсяг прав мають усі суб'єкти господарювання, визначені ст. 55 ГК, за винятком органів державної влади (місцевого самоврядування).

Що стосується господарсько-договірної правосуб'єктності органів державної влади (місцевого самоврядування) в господарських правовідносинах, то, як справедливо зауважує В. С. Мілаш, вона завжди має винятковий характер.

Зважаючи на це, органи державної влади (місцевого самоврядування) можуть вступати в господарські відносини або з метою задоволення громадських потреб, або ж з метою створення й підтримання необхідних матеріально-технічних умов свого функціонування.

Позиція ГК відносно можливості органів державної влади і місцевого самоврядування здійснювати господарську діяльність неоднозначна. Так, якщо в ч.1 ст. 8 держава, органи державної влади і місцевого

самоврядування не визнаються суб'єктами господарювання, то ч. 3 цієї саме статті вказує на можливість безпосередньої участі держави, органів державної влади й органів місцевого самоврядування в господарській діяльності, а ст. 2 ГК визнає цих осіб учасниками відносин у сфері господарювання, наділеними господарською компетенцією.

Здійснювалися неодноразові спроби усунути цю суперечність. Так, згідно з прийнятим у першому читанні Проектом Закону «Про внесення змін у Господарський кодекс» № 4445 від 17.02.2004 року, було запропоновано визнати органи державної влади і органи місцевого самоврядування суб'єктами господарювання в тій частині їхньої діяльності, яка за своїм характером є господарською.

Закон про оцінку вказує на різноманітні підстави для здійснення оціночної діяльності: договір про проведення оцінки майна (якщо оцінку здійснює суб'єкт господарювання) і наказ керівника відповідного органу (якщо оцінку здійснює орган державної влади чи орган місцевого самоврядування). До речі, наголошується, що ці органи здійснюють оцінку самостійно (ч. 2 ст. 10 Закону про оцінку майна).

Підставою для незалежної оцінки може бути лише договір, оскільки незалежну оцінку відповідно до Закону про оцінку майна мають право здійснювати лише суб'єкти господарювання. А її результатом є звіт про оцінку майна (ч. 4 ст. 3 Закону Про оцінку майна).

Про відмінність цих видів діяльності свідчить і законодавчо встановлений обов'язок органів державної влади і місцевого самоврядування у певному ряді випадків виступати замовниками проведення незалежної оцінки майна шляхом укладання договорів із суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсній основі (ч. 2 ст. 10 Закону про оцінку майна).

Відповідно до Методики оцінки майна [144], стандартизована оцінка – оцінка, що здійснюється самостійно державними органами приватизації (органами, уповноваженими управляти державним майном) із використанням стандартної методології та стандартного набору вихідних даних, за результатами якої визначається оціночна вартість (п. 20 Методики оцінки майна).

У результаті оцінки майна, проведеної органами державної влади і місцевого самоврядування, складається акт оцінки майна (ч. 4 ст. 3 Закону про оцінку майна), який у випадку корпоратизації підприємства, затверджується органами, уповноваженими управляти державним майном цих підприємств. До таких органів належать регіональні відділення Фонду державного майна України (далі – РВ ФДМУ), створені відповідно до

Тимчасового положення про ФДМУ [183] і які діють на основі Положення про регіональне відділення ФДМУ [160], до основних завдань якого останнім закріплено управління і розпорядження майном підприємств, установ та організацій, що перебувають у державній власності або в процесі приватизації. (Створені в РВ ФДМУ відділи експертної оцінки майна здійснюють організаційне забезпечення проведення експертної оцінки приватизованих, переданих в оренду або під заставу об'єктів державної і комунальної власності).

У випадку приватизації комунального майна, акт оцінки майна затверджується виконавчими органами органів місцевого самоврядування.

Отже, стандартизована оцінка є передбаченою Законом про оцінку майна практичною діяльністю з оцінки майна, здійснюваною суб'єктами оціночної діяльності (органами державної влади і місцевого самоврядування) у процесі виконання функцій з управління і розпорядження державним і (або) комунальним майном.

Варто зазначити, що функції управління і розпорядження майном як передумова здійснення оціночної діяльності такими суб'єктами оціночної діяльності є власне здійсненням владних повноважень цього державного органу, що відрізняє цю діяльність від діяльності державних органів, які вступають у господарські відносини як рівноправні, а не наділені владними повноваженнями, учасники, здійснюючи при цьому господарську за своїм характером діяльність.

Таким чином, відносини, що складаються між суб'єктами господарювання під час здійснення господарської діяльності (на підставі договору), належать до господарсько-виробничих відносин, включаючи і відносини, які складаються між органами державної влади і місцевого самоврядування, коли останні виступають замовниками незалежної оцінки.

Зрозуміло, що відносини, які складаються під час виконання органами державної влади і місцевого самоврядування практичної діяльності з оцінки майна до цієї групи зарахувати не можна, оскільки ці відносини не є відносинами рівноправних суб'єктів, які відбуваються під час здійснення господарської діяльності.

Не можна зарахувати ці відносини і до організаційно-господарських, оскільки останні є відносинами, які складаються між суб'єктами господарювання і суб'єктами організаційно-господарських повноважень під час керування господарською діяльністю, а у випадку здійснення оціночної діяльності органами державної влади і місцевого самоврядування наявний процес виконання функцій з управління і розпорядження державним і (або) комунальним майном. До того ж, зрозуміло, що органи державної влади і

місцевого самоврядування в цьому випадку не є суб'єктами, наділеними господарською компетенцією, і безпосередньо не здійснюють організаційно-господарських повноважень щодо суб'єкта господарювання.

Отже, відносини, які виникають під час здійснення практичної діяльності з оцінки майна органами державної влади і місцевого самоврядування, взагалі не є господарськими, а діяльність, здійснювана цими органами не є господарською. Зважаючи на це, вважаємо, що відносини, які складаються у наслідок виконання практичної діяльності з оцінки майна органами державної влади і місцевого самоврядування, є адміністративними. Щодо організаційно-господарських відносин, то такими у сфері оціночної діяльності необхідно вважати відносини щодо правового регулювання оціночної діяльності.

Повноваження з регулювання галузі земельних відносин закріплено Земельним кодексом України [53]. Органами, завданням яких, зокрема, є забезпечення визначення стартової ціни земельної ділянки, що перебуває у державній та комунальній власності, є управління (відділи) Держкомзему в місті (обласного та районного значення). Однак законодавством не передбачено проведення експертної оцінки земельних ділянок цими органами. Як уже було зазначено, експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав оцінювачем (експертом із питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту (ч. 1 ст. 1 Закону про оцінку земель). Безперечно, що така оцінка здійснюється на договірних засадах суб'єктами оціночної діяльності, які діють на підставі ліцензії на виконання землеоціночних робіт. Таким чином, у сфері оцінки землі для визначення вартості застосовується лише «експертна грошова оцінка земельних ділянок», яка є поняттям, тотожним поняттю «незалежна оцінка», наведеному у Законі про оцінку майна.

До цього часу йшлося про оціночну діяльність, здійснювану суб'єктами оціночної діяльності. Проте оцінку можуть здійснювати і судові експерти.

Законом України «Про судову експертизу» [182] (Закон про судову експертизу) визначено, що судова експертиза – це дослідження експертом на основі спеціальних знань матеріальних об'єктів, явищ і процесів, які містять інформацію про обставини справи, що перебуває у провадженні органів дізнання, досудового та судового слідства.

Судовими експертами можуть бути спеціалісти, які мають відповідну вищу освіту, освітньо-кваліфікаційний рівень не нижчий за спеціаліста, які пройшли відповідну підготовку в державних спеціалізованих закладах і здобули кваліфікацію судового експерта за певною спеціальністю. Обов'язковою є також атестація цих осіб із включенням їх до Реєстру атестованих судових експертів (ст.10 Закону про судову експертизу).

Відповідно до Інструкції про призначення та проведення судових експертиз до основних видів експертиз зараховують зокрема оціночну (також оцінку цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, оцінку будівельних об'єктів і споруд, оцінку машин, обладнання, транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів).

У ч. 4 ст. 4 Закону про оцінку майна зазначено, що діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом про судову експертизу, з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів.

Отже, під час здійснення оцінки майна судовими експертами, вимоги Закону про оцінку майна щодо укладання договору на проведення оцінки майна, надання звіту про оцінку майна, наявності кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, а також сертифіката суб'єкта оціночної діяльності (ліцензії на виконання землеоціночних робіт) на судово-експертну діяльність не поширюються. Загальним для судових експертів і суб'єктів оціночної діяльності є методичне регулювання оцінки майна на підставі положень (національних стандартів), методик та інших нормативно-правових актів, розроблених і затверджених КМУ або ФДМУ.

Водночас порядок призначення судових експертиз, обов'язки, права та відповідальність судового експерта, організація проведення експертиз і оформлення їх результатів визначені Кримінально-процесуальним [73], Цивільним процесуальним [227], Господарським процесуальним кодексами України [36], Кодексом України про адміністративні правопорушення [64], Кодексом адміністративного судочинства України [63], Митним кодексом України [93], Законами України «Про судову експертизу» [182], «Про виконавче провадження» [128], Інструкцією про призначення та проведення судових експертиз [134], іншими нормативно-правовими актами з питань судової експертизи, згідно з якими, зокрема, проведення такої експертизи має бути доручене компетентним організаціям або безпосередньо спеціалістам, що володіють необхідними для цього знаннями, а за результатами експертизи суду подається висновок.

Судово-експертна діяльність здійснюється як державними спеціалізованими закладами, так і судовими експертами, які не є працівниками цих закладів, за виключенням криміналістичних, судово-медичних і судово-психіатричних експертиз, проведення яких здійснюється виключно державними спеціалізованими установами (ст. 7 Закону про судову експертизу).

Діяльність судових експертів може мати за мету отримання прибутку. Так, відповідно до п. 5-6 ч. 1 ст. 13 Закону про судову експертизу, судовий експерт має право одержувати винагороду за проведення судової експертизи, якщо її виконання не є службовим завданням, та проводити на договірних засадах експертні дослідження з питань, що становлять інтерес для юридичних і фізичних осіб. Отже, законодавством передбачено здійснення експертної діяльності на підприємницьких засадах.

Таким чином, здійснення судової експертизи та судово-експертної діяльності, сутність яких полягає в визначенні вартості майна під час дослідження обставин справи, яка перебуває у провадженні органів дізнання, досудового і судового слідства, може здійснюватись як судовими експертами – працівниками державних спеціалізованих закладів, так і судовими експертами, які не є працівниками державних спеціалізованих установ – суб'єктами господарювання.

Законодавством передбачено, що судові експерти, які отримали свідоцтво про присвоєння кваліфікації судового експерта з правом проведення товарознавчої експертизи, мають право зареєструватися у Державному реєстрі оцінювачів за умови подання до ФДМУ нотаріально засвідченої копії свідоцтва про підвищення кваліфікації за спеціалізацією 1.7 (оцінка рухомих речей, крім таких, що зараховані до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність), інформації з Реєстру атестованих судових експертів (надається Міністерством юстиції України), а також пакета документів, передбаченого Порядком реєстрації фізичних осіб (оцінювачів) у Державному реєстрі оцінювачів.

Товарознавча експертиза, проте, є не єдиним видом судових експертиз, під час проведення якої вирішується питання про вартість майна. До переліку основних видів судових експертиз та експертних спеціальностей, за якими присвоюється кваліфікація судового експерта, та таких, що вирішують питання про ринкову вартість майна, віднесено зокрема інженерно-технічну експертизу (визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд; оцінку земельних ділянок), товарознавчу експертизу (оцінку машин, обладнання, сировини та товарів народного

споживання), автотоварознавчу експертизу (визначення вартості дорожніх транспортних засобів, розміру збитку, завданого власнику транспортного засобу, оцінку судноплавних засобів, оцінку літальних апаратів), оцінку цілісних майнових комплексів.

Як уже було зазначено, практична діяльність з оцінки майна полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних із нею, відповідно до вимог, встановлених нормативно-правовими актами з оцінки майна (ч. 2 ст. 4 Закону про оцінку майна).

Відповідно до ч. 3 ст. 4 Закону про оцінку майна практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися лише суб'єктами оціночної діяльності. Уважаємо, що таке формулювання є неправильним. Діяльність судових експертів усіх спеціальностей, якими передбачено визначення ринкової вартості майна також має бути визнана практичною діяльністю у сфері оцінки майна у розумінні Закону про оцінку майна.

Ця діяльність все ж таки не може бути визнана незалежною оцінкою. Хоча експерти і можуть бути суб'єктами господарювання, а їхня діяльність, як і діяльність суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, може здійснюватись на договірних засадах, у випадку проведення судової експертизи укладатиметься договір про здійснення експертизи. Крім цього, судові експерти не є суб'єктами оціночної діяльності. Іншою рисою, що відрізнятиме ці види практичної діяльності з оцінки майна, буде їх результат: у разі експертизи результатом є висновок експерта про вартість майна, а не звіт про оцінку майна, як це передбачено Законом про оцінку майна під час здійснення незалежної оцінки.

Підсумовуючи, варто зазначити, що в Україні встановлено три правових механізми здійснення практичної діяльності з оцінки майна.

По-перше, Законом про оцінку майна регулюється діяльність суб'єктів оціночної діяльності: 1) суб'єктів господарювання (фізичних і юридичних осіб), які діють на підставі сертифікату суб'єкта оціночної діяльності; 2) органів державної влади і місцевого самоврядування (регіональних відділень ФДМУ, виконавчих комітетів місцевих рад).

По-друге, Законом про оцінку земель регулюється оцінка земельних ділянок: 1) суб'єктів господарювання (фізичних і юридичних осіб), які діють на підставі сертифікату суб'єкта оціночної діяльності та ліцензії; 2) органів державної влади і місцевого самоврядування (територіальних органів земельних ресурсів).

По-третє, Законом про судову експертизу регулюється оцінка, здійснювана: 1) судовими експертами державних спеціалізованих закладів; 2) судовими експертами, які не є працівниками цих закладів.

Серед зазначених видів оцінки майна у першому випадку практичною діяльністю з оцінки майна є діяльність двох груп суб'єктів оціночної діяльності, а незалежною оцінкою є тільки діяльність суб'єктів господарювання. Як уже було доведено, діяльність органів державної влади і місцевого самоврядування не може бути визнана незалежною оцінкою. По-перше, ці органи не є суб'єктами господарювання, по-друге, відносини, які складаються під час здійснення оцінки майна цими органами, не є господарськими. Отже, практична діяльність з оцінки майна, здійснювана органами державної влади та місцевого самоврядування, взагалі не є господарською.

У другому випадку практична діяльність з оцінки майна і незалежна оцінка співпадають. Цією діяльністю є експертна грошова оцінка земельних ділянок виконувана суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки землі (суб'єктами господарювання), які діють на підставі сертифікату суб'єкта оціночної діяльності та ліцензії на виконання землеоціночних робіт.

У третьому випадку діяльність усіх судових експертів щодо визначення вартості майна має бути визнана практичною діяльністю з оцінки майна у розумінні Закону про оцінку майна. У той же час, навіть якщо судові експерти є суб'єктами господарювання, та здійснюють практичну діяльність з оцінки майна на підставі договору, їх діяльність не може бути визнана незалежною оцінкою, оскільки не буде виконуваною суб'єктами оціночної діяльності, і результатом її не буде звіт про оцінку майна, як цього вимагає Закон про оцінку майна.

Ураховуючи сказане, зазначимо, що існує єдиний вид господарської оціночної діяльності – незалежна оцінка. Таким чином, господарська оціночна діяльність – це професійна (практична) діяльність з оцінки майна, здійснювана суб'єктами оціночної діяльності (суб'єктами господарювання) на договірних засадах, результатом якої є звіт про вартість об'єкту оцінки.

РОЗДІЛ 2

СПЕЦИФІКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

2.1 Механізми державного регулювання оціночної діяльності

Правове регулювання ринкових відносин складається з такого:

- 1) наднормативного рівня, створюваного на основі правових принципів як «несучої конструкції», навколо якої формуються норми, інститути, галузі і вся система [237, с. 151];
- 2) нормативного рівня, створюваного правовими нормами – юридичними формами об'єктивації права;
- 3) позанормативного рівня, створюваного неюридичними формами права, визнаними державою;
- 4) індивідуального рівня, що охоплює акти застосування й реалізації права.

Обираючи стратегію й тактику економічного розвитку, держава не має права ігнорувати чинники, які визначають його зміст: а) стартовий або початковий рівень розвитку держави; б) стан людського капіталу, його «інтелектомісткість»; в) існуючі в державі умови господарювання (наявність конкурентного порядку, домінування приватної власності на засоби виробництва, історичні навички і традиції населення, що становлять своєрідний економічний генофонд нації тощо) [220, с.17].

Термін «державне регулювання» має принаймні два значення. У ширшому значенні він ототожнюється з державним утручанням в економіку в цілому (державне регулювання макроекономіки), у вузькому – із адміністративно-правовою регламентацією бізнесу [18, с. 25]. Державне регулювання економіки в умовах ринкового господарювання є системою типових заходів законодавчого, виконавчого і контролюючого характеру, здійснюваних державою з метою стабілізації і пристосування існуючої соціально-економічної системи до постійно змінних умов [34, с. 39].

Сучасні дослідники, серед яких А. Д. Нестерова, Д. М. Стеченко, визначають економіку сьогодення як синтез ринкового механізму та елементів державного регулювання [98]. «В умовах ринкової трансформації економіки України підвищується необхідність усвідомленого впливу держави на формування сучасних цивілізованих соціально-економічних відносин» [207, с. 4].

В економічній науці визнається, що ринкові процеси мають стихійний, непередбачуваний характер. «Однак ця стихійність корисна для

економіки і суспільства лише які відносна, а не абсолютна величина. Отже, метою державного регулювання економіки вважається запобігання «провалів» ринку, які заподіюють шкоду суспільству» [217, с. 32] (переклад наш А.Д.,І.К.).

Державне регулювання економіки здійснюється тоді, коли відбувається зіткнення приватних інтересів підприємців і публічних інтересів суспільства. Для того щоб ці інтереси не входили між собою у конфлікт, вони мають бути врівноважені. Про поєднання цих інтересів детально висвітлено в працях О. М. Вінник [22], О. Я. Курбатова [78].

Зазначають, що державне регулювання підрозділяється на нормативне та організаційне [49]. Нормативне регулювання складається з певної кількості нормативних актів, у яких містяться правила здійснення того чи іншого виду господарської діяльності. Організаційне регулювання здійснюється за посередництвом державних органів, діяльність яких забезпечує інтереси держави у тій чи іншій галузі економічних відносин.

Виділяють також пряме і непряме державне регулювання. Пряме регулювання можна розглядати за такими напрямками:

- встановлення вимог щодо ведення господарської діяльності;
- встановлення заборон відносно тих чи інших проявів під час її здійснення;
- застосування державою санкцій і заходів відповідальності;
- утворення господарюючих суб'єктів, їх реорганізація і ліквідація (наприклад, унітарних підприємств);
- укладення договорів із метою забезпечення цільових програм та задоволення інших державних потреб та інше.

У ринкових умовах господарювання пріоритет надається непрямим методам регулювання, які передбачають застосування різноманітних економічних важелів і стимулів. Непряме державне регулювання може бути спрямоване як на стимулювання тих чи інших видів господарської діяльності (через надання податкових пільг, кредитування), так і на їхнє дестимулювання [49, с. 32].

ГК основними засобами регулювального впливу держави на діяльність суб'єктів господарювання називає: державне замовлення, ліцензування, патентування і квотування, сертифікацію та стандартизацію, застосування нормативів та лімітів, регулювання цін і тарифів, надання інвестиційних, податкових та інших пільг, надання дотацій, компенсацій, цільових інновацій та субсидій (ч. 2 ст. 12).

Основні напрями державного регулювання оціночної діяльності сформульовано в ч. 2 ст. 23 Закону про оцінку майна. Розглянемо ті, що, на наш погляд, є найважливішими.

1. Перший напрям державного регулювання оціночної діяльності такий, як контроль за дотриманням єдності нормативно-правового та організаційного забезпечення оцінки майна, складається з методичного регулювання оцінки майна, визначення випадків обов'язкового проведення оцінки майна, встановлення певних обмежень щодо здійснення оціночної діяльності та визначення підстав для проведення оцінки майна.

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [146], Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [147], Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» [148], Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» [149], Методики оцінки майна [144], Методики оцінки вартості об'єктів оренди [141], Методики оцінки державних корпоративних прав [143], Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [169], положень та інших нормативно-правових актів відповідно до ст. 9 Закону про оцінку майна.

Обов'язковим є проведення оцінки майна, особливо у разі створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є в комунальній власності; реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) із державною часткою майна (часткою комунального майна), в інших випадках, зокрема під час переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку; оподаткування майна згідно з законом, крім випадків визначення розміру податку у разі спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою; визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, установлених законом, в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів (ст. 7 Закону про оцінку майна). Випадки обов'язкової оцінки земель наведені у ст. 13 Закону про оцінку земель.

Обмеження щодо здійснення оціночної діяльності :

- по-перше, не може бути оцінювачем особа, яка має непогашену або не зняту судимість за вчинення злочину або на яку протягом останнього року накладалося адміністративне стягнення за вчинення корупційного правопорушення (ч. 2 ст. 6 Закону про оцінку майна);

- по-друге, не допускається проведення оцінки майна у разі: проведення суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання

оцінки майна, що належить йому або оцінювачам, які працюють у його складі, на праві власності або на яке зазначені особи мають майнові права; проведення оцінки майна фізичної особи – замовника або керівників юридичної особи, що є замовником оцінки, оцінювачем, який має родинні зв'язки із зазначеними особами, або суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання, керівництво якого має зазначені зв'язки; проведення оцінки майна своїх засновників (учасників). Аналогічні обмеження окреслені і в ст. 14 Закону про оцінку земель щодо здійснення експертної грошової оцінки земель;

- по-третє, не може передбачатися виключне право проведення оцінки органами державної влади та органами місцевого самоврядування або оцінювачами, які працюють у цих органах, за винятком випадків, передбачених законом; не можуть передбачатися будь-які форми виключного права на проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності, створеними зазначеними органами державної влади та органами місцевого самоврядування (ч. 2 ст. 8 Закону про оцінку майна).

Законодавчо закріплено підстави здійснення оціночної діяльності. Так, суб'єкт господарювання здійснює оцінку на підставі договору про проведення оцінки майна, а органи державної влади і місцевого самоврядування – на підставі відповідного наказу керівника. Якщо законодавством передбачена обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи державної влади та органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки майна шляхом укладання договорів із суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством. Оцінка також проводиться на підставі акту суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна. (ст. 10 Закону про оцінку майна; ч. 3 ст. 15 Закону про оцінку земель).

Ст. 11 Закону про оцінку містить вимоги, які висуваються до договору про проведення оцінки майна. Законодавчими вимогами до цього договору є, по-перше, вимога до його форми: договір має бути укладений у письмовій формі. По-друге, вимога до його суб'єктного складу: договір про проведення оцінки укладається суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання з однієї сторони, і замовником оцінки з іншої. Окрім того, Законом про оцінку передбачена можливість участі в договорі іншої особи – платника, якщо зазначена особа здійснює оплату оцінки. У цьому випадку договір вважається багатостороннім.

Замовником оцінки майна можуть бути особи, яким указане майно належить на законних підставах або в яких майно перебуває на законних

підставах, а також ті, хто замовляє оцінку за дорученням названих осіб. Замовники оцінки зобов'язані забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що має бути оцінене на законних підставах, а також отримання ним необхідної і достовірної інформації про вказане майно для проведення його оцінки (ч. 2 ст. 11 Закону про оцінку).

Істотними умовами договору на проведення оцінки майна відповідно до Закону про оцінку майна є такі:

- майно, яке підлягає оцінці;
- мета, з якою проводиться оцінка;
- вид вартості, що підлягає визначенню;
- дата оцінки;
- термін виконання робіт з оцінки;
- розмір і порядок оплати робіт з оцінки;
- права й обов'язки сторін договору;
- умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки інформації, використаної під час її проведення;
- відповідальність сторін за невиконання чи неналежне виконання умов договору;
- порядок рішення суперечок, що можуть виникнути під час проведення оцінки і прийняття замовником її результатів.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначається за згодою сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності за конкурсом, за результатами конкурсу. Не допускається встановлення в договорі розміру оплати робіт як частини вартості майна, що підлягає оцінці (ч. 5 ст. 11).

Аналіз положень Закону про оцінку не дає чіткого визначення правової природи цього договору. Так, ст. 3 вказує на оцінку майна як на процес визначення його вартості, що є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності. Зі свого боку, практична діяльність з оцінки майна полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних із нею... (ч. 2 ст. 4). У ч. 1 ст. 11 оцінка визначається як послуга. Водночас у ч. 4 цієї статті говориться про термін виконання, розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна.

Варто зазначити, що проблема розмежування робіт і послуг виникала ще у римському праві, та не втратила своєї актуальності і сьогодні [204, с. 190]. Класифікація договорів набула глибокого теоретичного обґрунтування, та була висвітлена в працях таких видатних цивілістів, як М. І. Брагінський, М. В. Гордон, О. С. Іоффе та інші [15; 32; 54; 56; 186; 209; 210; 213; 232].

Вирішальне значення для розмежування договорів підряду та договорів про надання послуг має характер інтересу замовника. «Якщо цей інтерес зводиться до виконання певних дій, наявним є договір про надання оплатних послуг, а у випадку, коли передбачається здійснення дій з передачею результату, має місце договір підряду, для якого іманентним є принцип «результат вінчає справу» [17, с. 215] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Так, за договором підряду одна сторона (підрядник) зобов'язується на свій ризик виконати певну роботу за завданням другої сторони (замовника), а замовник зобов'язується прийняти та оплатити виконану роботу. Договір підряду може укладатися на виготовлення, оброблення, перероблення, ремонт речі або на виконання іншої роботи з переданням її результату замовникові (ч.1, 2 ст. 837 ЦК).

Отже, предметом цього договору є виконання тієї чи іншої роботи з передачею її результату замовнику. Відповідно, якщо результат роботи не досягнуто, робота не вважається виконаною.

Послуга відрізняється від роботи тим, що її надання не є причиною появи матеріалізованого результату, послуга зводиться до здійснення певної дії або діяльності її виконавцем.

За договором про надання послуг одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника) надати послугу, яка споживається в процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності, а замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором (ч.1 ст. 901 ЦК).

Отже, наявність матеріалізованого результату є засадничим та єдиним безперечним критерієм розмежування цих двох об'єктів цивільних прав як у сучасній правовій доктрині, так і в чинному цивільному законодавстві.

Вважається, що виконання роботи завжди має матеріалізований результат. Навпаки, послуга, як і будь-яка інша діяльність, має певний результат, але не у формі вперше створеної чи переробленої речі. Результат послуги має нематеріальний характер.

Іноді результатом роботи стають певний документ чи навіть ідея. Йдеться про договір підряду на проектні та пошукові роботи, а також договір на виконання науково-дослідних або дослідно-конструкторських та технологічних робіт, який врегульовано окремо Главою 62 ЦК, та віднесено доктриною до категорії «підрядоподібних договорів» [17, с. 2]. Під час виконання цих робіт підрядник, як і за будь-якого іншого підряду, видає об'єктивовані результат, який виражається у певному документі.

Отже, на перший погляд може виникнути думка, що договір на проведення оцінки майна є договором підряду. Справді, результатом

виконання обумовленої договором роботи є звіт про оцінку майна – документ, що містить висновки про вартість майна і підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності. Отже, встановлена й документально зафіксована вартість майна є результатом проведених оцінювачем дій.

Сучасні науковці, зокрема Л. В. Саннікова, кваліфікують договір на проведення оцінки майна як договір про надання послуг. Для обґрунтування цієї позиції насамперед варто зазначити економічну сутність відносин, що виникають щодо оцінки майна[194].

Як уже згадувалося, оцінка майна – це процес визначення його вартості, тобто діяльність. Отже, результат, про який йдеться, стосовно цієї діяльності, має значення не сам по собі, а лише у зв'язку з виконаними діями (спеціальною процедурою оцінки). «...результат стає невід'ємною частиною дій як таких. У цьому випадку можна виходити з принципу: немає результату – немає дій. Мається на увазі те, що наявність чи відсутність подібного результату дає змогу визначити, здійснені чи ні прийняті на себе виконавцем дії» [17, с. 216](переклад наш – А.Д., І.К.).

Законодавча техніка щодо визначення правової природи договору на проведення оцінки майна потребує вдосконалення. Необхідно визначити назву договору, його предмет.

Отже, належним виконанням суб'єктом оціночної діяльності своїх обов'язків, покладених на нього договором, є не тільки своєчасне складання у письмовій формі й передача замовникові звіту про оцінку майна, у якому встановлюється та документально фіксується вартість майна, а й виконання цієї послуги з додержанням усіх вимог законодавства щодо процедури проведення оцінки.

Зважаючи на характер правовідносин, які формуються щодо оцінки майна, договір на проведення оцінки майна має бути зарахований до зобов'язань про надання послуг, якому притаманні такі риси, як двосторонність, відплатність, консенсуальність.

2. Другим напрямом Закон про оцінку майна визначає забезпечення норм і рівня професійної підготовки оцінювачів та контроль за їх дотриманням. Для реалізації цього напрямку держава створює єдину систему навчальних закладів і забезпечує виконання вказаними закладами вимог із професійної підготовки оцінювачів. Відповідно до ст. 14 Закону про оцінку майна професійна підготовка оцінювачів здійснюється навчальними закладами, що уклали угоду про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів із Фондом державного майна України.

Професійна підготовка оцінювачів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Фондом державного майна України. Фонд державного майна України та саморегулювні організації оцінювачів спільно здійснюють контроль за якістю професійної підготовки оцінювачів.

Фізичні особи, що мають закінчену вищу освіту, пройшли навчання за програмою базової підготовки та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом із оцінювачем, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, отримали його схвальну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит, отримують кваліфікаційне свідоцтво. Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва приймає екзаменаційна комісія.

3. Наявність кваліфікаційного свідоцтва підтверджує достатній рівень підготовки особи, яка займається оціночною діяльністю. Однак для здійснення діяльності, що визнається господарською, особі необхідно отримати відповідний статус. Так, третім важливим напрямом державного регулювання оціночної діяльності є визначення умов набуття права на здійснення оціночної діяльності, а саме отримання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання (далі - сертифікат) є документом, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, що здійснюють оціночну діяльність у формі практичної діяльності з оцінки майна та які визнані суб'єктами оціночної діяльності за напрямками оцінки майна, що в ньому зазначені (ч. 1 ст. 18 Закону про оцінку майна).

Позиція Закону про оцінку земель щодо цього не чітка. Так, аналіз ст. 6 не дає відповіді на питання, чи достатньо для здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок мати ліцензію на виконання землеоціночних робіт, чи все ж таки, крім ліцензії, потрібно мати і сертифікат суб'єкта оціночної діяльності. Варто зазначити, що Закон про оцінку земель містить відсилкову норму відносно обов'язковості сертифікації суб'єктів оціночної діяльності. Так, у ст. 10 зазначено, що права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель визначаються в тому числі Законом про оцінку майна, який, у свою чергу вказує, що оцінка майна, проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання без чинного сертифіката, є недійсною (ч. 4 ст. 18 Закону про оцінку майна). Саме тому вимога про наявність сертифіката є

обов'язковою для всіх суб'єктів оціночної діяльності, зокрема для тих, хто здійснюють оцінку у сфері землі.

4. Хоча Закон про оцінку майна не вказує на такий аспект державного регулювання, як ліцензування оціночної діяльності, вважаємо, що цей напрям приховується за формулюванням «інші напрями діяльності для реалізації функцій державного регулювання оціночної діяльності». Ліцензування є необхідною умовою здійснення певних видів господарської діяльності, передбачених Законом України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» [173], що означає необхідність одержання ліцензії у встановленому законодавством порядку. Із моменту одержання ліцензії суб'єкту господарювання надається право здійснювати відповідний вид діяльності, яке він може реалізовувати протягом терміну дії ліцензії, після закінчення якого це право припиняється. Відповідно до Закону про ліцензування серед інших ліцензуванню підлягають такі види господарської діяльності, як проведення землеоціночних робіт та земельних торгів (пункт 33 ст.9). Крім того, якщо для проведення бонітування ґрунтів, економічної та нормативної оцінки потрібна ліцензія на проведення робіт із землевпорядкування, то для експертної грошової оцінки – ліцензія на виконання землеоціночних робіт. Таким чином, ліцензованою є тільки експертна грошова оцінка земельних ділянок. Інші види оціночної діяльності ліцензуванню не підлягають.

Ліцензійні умови впровадження господарської діяльності щодо проведення землеоціночних робіт встановлюють кваліфікаційні, організаційні, технологічні та інші вимоги щодо здійснення цих робіт, забезпечення встановленого порядку обліку, зберігання та використання матеріалів і відомостей про виконані роботи, захисту держави, територіальних громад і споживачів від неякісної продукції [135].

5. Наступним напрямом державного регулювання оціночної діяльності є ведення Державного реєстру оцінювачів та Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності. Для реалізації цього напрямку в Україні створено Державний реєстр оцінювачів (ст. 17 Закону про оцінку майна) [162]; Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (ст. 8 Закону про оцінку земель) [163]; Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності (ст. 22 Закону про оцінку майна) [164].

6. Важливим напрямом державного регулювання необхідно вважати визнання статусу саморегульованої організації (СРО) оцінювачів, якими визнаються всеукраїнські громадські організації, що об'єднують фізичних осіб та які визнані оцінювачами, отримали свій статус та здійснюють повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності. Ці

організації створюються відповідно до законодавства про об'єднання громадян, є юридичними особами, діють на засадах самоврядування та не мають на меті отримання прибутку.

Законом передбачені критерії, за якими організації отримують статус СРО. Так, кількісний склад організації має налічувати не менше 250 оцінювачів, 90 відсотків членів її загального кількісного складу мають здійснювати оціночну діяльність у складі суб'єктів оціночної діяльності, в організації має бути встановлена процедура внутрішньої сертифікації членів із метою контролю за якістю оцінки майна. Порядок визнання статусу СРО та оцінювачів, які проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок, встановлюється КМУ [166; 165].

7. Контроль у сфері оцінки майна передбачається у формі рецензування звіту про оцінку майна, регламентованого ст. 13 Закону про оцінку майна.

Вимоги до звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) містяться в Міжнародних стандартах оцінки (МСО), Законі про оцінку майна, Національних стандартах. Отже, згідно з МСО звіт про оцінку майна – це документ, у якому описане завдання на оцінку, база та мета оцінки, а також результати аналізу, які спричинять судження про вартість. У звіті може також міститися опис аналітичних досліджень, які застосовувалися під час виконання оцінки, та істотна інформація, використана під час аналізу. Звіти про оцінку можуть бути як усними, так і письмовими. Тип, зміст і розмір звіту можуть варіюватися залежно від передбачуваного користувача, вимог законодавства, типу майна, змісту і складності завдання.

Рецензування полягає в неупередженому об'єктивному розгляді оцінки майна особою, що не має особистої матеріальної або іншої зацікавленості в результатах такої оцінки, відповідно до напряму та спеціалізації її кваліфікаційного свідоцтва.

У сфері оцінки землі рецензуванню підлягають звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок (ст. 22 Закону про оцінку земель).

8. Відповідальність у сфері оцінки майна передбачена статтями 25 і 32 Закону про оцінку майна. Згідно із загальними засадами відповідальності, передбаченими Розділом V ГК, за порушення умов договору для суб'єктів оціночної діяльності застосовуються штрафні санкції у вигляді стягнення збитків, уключаючи неотримані доходи, та, якщо це передбачено договором або законом, стягнення неустойки (ст. 230 ГК). Відповідно до ч.1 ст. 906 ЦК збитки, завдані замовнику невиконанням або неналежним виконанням договору про надання послуг за плату, підлягають відшкодуванню виконавцем у разі наявності його вини, у повному обсязі, якщо інше не

встановлено договором. Виконавець, який порушив договір про надання послуг за плату під час здійснення ним підприємницької діяльності, відповідає за це порушення, якщо не доведе, що належне виконання виявилось неможливим унаслідок непереборної сили, якщо інше не встановлено договором або законом.

Окрім цього, у сфері оцінки застосовуються адміністративно-господарські санкції. Зокрема передбачено позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача (ч. 2-4 ст. 16 Закону про оцінку майна), зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача (ч. 6 ст. 16 Закону про оцінку майна), анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності (ст. 20 Закону про оцінку майна).

Специфікою оціночної діяльності є наявність професійних вимог до оцінювачів. Під час здійснення цими особами професійної діяльності з оцінки майна завжди існує ризик припуститися помилок, які можуть суттєво вплинути на результати оцінки. Якщо потерпілою стороною є замовник оцінки, господарсько-правова відповідальність не виходить за межі договірної відповідальності.

Однак потерпілою стороною від неякісної оцінки може бути не лише замовник оцінки (контрагент за договором на проведення оцінки), а, наприклад, покупець об'єкта оцінки, який придбав цей об'єкт за завищеною вартістю. У цьому випадку наявний делікт – неправомірна юридична дія – підстава для позадоговірної відповідальності.

Суб'єкт оціночної діяльності, із яким оцінювач, що припустився помилки під час проведення оцінки, перебуває у трудових відносинах, відповідає за дії свого працівника. ЦК України передбачає обов'язок юридичної чи фізичної особи відшкодувати шкоду, спричинену їхнім працівником під час виконання ним своїх трудових (службових) обов'язків (ч. 1 ст. 1172).

Таким чином, серед основних напрямів або форм державного регулювання господарської діяльності у сфері оцінки можна виділити такі: 1) нормативно-правове та організаційне забезпечення оціночної діяльності; 2) забезпечення рівня професійної підготовки оцінювачів; 3) сертифікація суб'єктів оціночної діяльності; 4) ліцензування оціночної діяльності (у сфері оцінки землі); 5) реєстрація оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності; 6) визнання статусу СРО оцінювачів; 7) контроль за здійсненням оціночної діяльності; 8) притягнення до відповідальності за порушення у сфері оцінки майна.

2.2 Розвиток форм недержавного регулювання оціночної діяльності

Останнім часом усе частіше говорять про необхідність розвитку саморегулювання як ефективного механізму регулювання, який доповнює, а почасти й замінює державне втручання в економіку. Зміна характеру участі держави в господарській діяльності, що зумовлена переходом до ринкової моделі економіки, зумовлює виникнення нової системи правовідносин у суспільстві як у цілому, так і в окремих його сферах. Ці процеси динамічно протікають у галузі оціночної діяльності.

У буквальному сенсі саморегулювання – це накладення на себе певних обмежень без будь-якого зовнішнього примусу. Не зважаючи на розуміння саморегулювання як одного із засобів регулювання ринків, у різних авторів спостерігається різночитання в трактуванні цього поняття.

Науковець П. В. Крючкова пропонує визначити саморегулювання як інститут, у межах якого групою економічних агентів створюються, адаптуються та змінюються легітимні правила, що регулюють господарську діяльність цих агентів, і об'єкти регулювання мають можливість легітимно керувати поведінкою регулятора (контролера), а також як колективне регулювання певних ринків і сфер самими економічними агентами без утручання з боку держави. Якщо розглядати саморегулювання в координатах «вільний (нерегульований) ринок» – «державне регулювання», то, на відміну від вільного ринку, саморегулювання передбачає встановлення певних формалізованих «правил гри» учасників ринку, зокрема санкції за порушення цих правил, механізми розв'язання конфліктів між учасниками ринку, що певною мірою обмежує свободу економічних агентів. З іншого боку, як установлення правил гри, так і вирішення спірних питань здійснюється самими учасниками ринку без утручання держави [76, с. 6].

На думку Ю. А. Тихомирова, саморегулювання – це одна з форм прояву правотворчого процесу, у результаті якого виникають неюридичні форми об'єктивації права [215, с. 29]. Розширення кола суб'єктів правотворчості спричиняє більш щільне поєднання норм регулювання і норм саморегулювання, унаслідок чого визначається певна тенденція: люди, колективи, спільноти самі розробляють і дотримуються певних правил поведінки.

О.М. Черепакін характеризує саморегулювання як прояв свободи поведінки сторін у тих чи інших суспільних відносинах [229, с. 47].

За П. Кейном, саморегулювання – встановлений і загально визнаний набір правил, не обов’язково зафіксованих у письмовій формі, та відповідно до яких регулюється діяльність [79]. У цей набір правил уходить встановлення стандартів діяльності, моніторинг відповідності стандартам, накладення санкцій, позасудове вирішення спорів між членами організації та між членами організації і аутсайдерами.

Дж. Блек розглядає саморегулювання як різновид регулювання в широкому сенсі, як набір колективних обмежень, що відрізняються від тих, які накладаються на пряму державою, та спрямовані на отримання результату, що не може бути отриманий ринком самим по собі [79].

Г. В. Басова визнає саморегулювання як соціально значущу діяльність особливих статусних утворень (саморегулівних організацій) щодо впорядкування підприємницьких відносин за допомогою встановлення правил і стандартів підприємницької діяльності, які не суперечать чинному законодавству, і здійснення контролю за їх виконанням, а у випадках, передбачених законодавством, – за дотриманням усього законодавства, що регулює той чи інший вид діяльності [9, с.7].

Інакше кажучи, саморегулювання розуміється як регулювання певних ринків і сфер самими економічними агентами, що діють на цих ринках і в цих сферах, без прямого втручання держави.

Інститут саморегулювання господарської діяльності, з одного боку, кореспондує державному регулюванню економіки, втілюючи конституційний принцип домірності державного втручання в права і свободи фізичних і юридичних осіб, а з іншого, покликаний забезпечувати дотримання інтересів як добросовісних підприємців, так і споживачів товарів, робіт і послуг, а також суспільства і держави в цілому.

Становлення саморегулівних організацій (СРО) розпочалося в XI-XII ст. у Західній Європі, коли утворювалася система гільдій і цехів. Кожна гільдія розробляла власні стандарти і правила поведінки, зміст яких залежав від різновиду господарської діяльності (купецтво, банківська справа тощо), та встановлювала відповідальність за їх порушення.

Із розвитком індустріальної епохи пов’язане виникнення бірж, діяльність яких теж засновувалася на принципах саморегулювання. Найбільша у світі Нью-Йоркська фондова біржа, яка має статус СРО, була створена ще у 1792 році. Варто уваги, що законодавство, яке регулює фондовий ринок, з’явилося у США лише 140 років по тому. Проте з самого початку своєї діяльності Нью-Йоркська фондова біржа не тільки встановлювала систему норм і правил торгівлі цінними паперами, а й суворо стежила за їх виконанням, формуючи такі принципи професійної

етики, як добросовісність, ретельність, відповідальність. На засадах саморегулювання в США функціонують сьогодні різні галузі бізнесу. Держава не втручається, доки саморегулювання підтверджує свою високу ефективність. Часто закони щодо регулювання тієї чи іншої сфери діяльності так і не приймаються, оскільки система саморегулювання справляється із завданнями забезпечення добросовісності конкуренції і захисту споживачів на ринку.

Отже, можна зробити висновок, що інститут саморегулювання притаманний ринковим відносинам, тобто виникає серед таких суспільних відносин, у яких суб'єкти господарювання, реалізуючи принцип свободи підприємництва, об'єднуються в професійні спільноти для вирішення завдань консолідації професійних інтересів та забезпечення добросовісної конкурентної практики.

Формування професії оцінювача в більшості країн світу йшло шляхом саморегулювання. У Великобританії регулювання оціночної діяльності здійснюється Королівським інститутом спеціалістів із нерухомості, заснованим ще в 1868 році. Сьогодні це одна з найбільш значних світових професійних організацій, яка нараховує більше 72 тисяч членів у 100 країнах світу.

У США ринок оціночних послуг був саморегульованим до 1989 року, але наприкінці 80-х років XX століття ринок нерухомості країни опинився в кризовому стані. Спостерігалось масове проведення необ'єктивних оцінок під час іпотечного кредитування, під час розміщення муніципальних замовлень на будівництво, у низці інших ситуацій. Зважаючи на це, у 1989 році в США було запроваджено державне ліцензування оціночної діяльності.

У Російській Федерації регулювання оціночної діяльності зазнало значних трансформацій, пройшовши шлях від тотального державного контролю до делегування функцій управління учасникам ринку, об'єднаним у професійні спільноти. Із 1998 року ця діяльність регулюється відповідно до Закону «Про оціночну діяльність у Російській Федерації». До 2006 року суб'єктами оціночної діяльності визнавались, з одного боку, оцінювачі – юридичні особи і фізичні особи (індивідуальні підприємці), а з іншого боку, замовники – споживачі їх послуг. Федеральним законом № 157-ФЗ від 27.07.2006 року з кола суб'єктів оціночної діяльності виключено, по-перше, замовників оцінки, а по-друге, юридичних осіб. Таким чином, суб'єктами оціночної діяльності залишилися фізичні особи, які здійснюють оцінку безпосередньо, займаючись приватною практикою, або на підставі трудового договору з юридичною особою, у складі якої вони працюють.

Варто уваги є те, що навіть коли договір на проведення оцінки укладено з юридичною особою, відповідальним залишається оцінювач, діяльність якого зараз не підлягає ліцензуванню. Окрім цього, встановлено вимогу щодо обов'язкового членства оцінювачів в одній зі СРО.

Залежно від наявності обов'язку суб'єкта господарського права бути членом професійного об'єднання, виділяють дві форми саморегулювання – делеговану і добровільну. Делеговане саморегулювання, як правило, засноване на обов'язковому членстві та пов'язане з відміною ліцензування (сертифікації) в окремих галузях регулювання та передачею окремих функцій державних органів СРО, зокрема, у сфері дотримання господарюючим суб'єктом законодавства, яке регулює відносини, що виникають у разі здійснення того чи іншого виду діяльності. Добровільне саморегулювання передбачає встановлення і підтримку правил учасниками системи без будь-якого схвалення з боку держави.

Об'єктом контролю з боку СРО, заснованих на добровільному членстві, є власноруч розроблені та затверджені правила і стандарти, які регулюють господарську (професійну) діяльність членів цих організацій, а щодо організацій, заснованих на обов'язковому членстві, – не лише запроваджені цією організацією правила і стандарти, а й вимоги нормативних правових актів, установлених державою.

СРО, які базуються на добровільному членстві, покликані здійснювати додаткове до державного регулювання, а ті, що засновані на обов'язковому членстві – частково замінювати його.

Регулювання оціночної діяльності в Україні становить взаємодію державного і недержавного регулювання. Право на здійснення підприємницької оціночної діяльності, як відомо, набувається суб'єктом на підставі державного сертифікату ФДМУ. Недержавне (громадське) регулювання, що ґрунтується на добровільному членстві в СРО фізичних осіб – оцінювачів, необхідно розглядати як додаткове.

Отже, громадське регулювання оціночної діяльності відповідно до Закону про оцінку майна покладене на СРО оцінювачів – організації, які створені відповідно до законодавства про об'єднання громадян, діють на засадах самоврядування та не мають на меті отримання прибутку.

Як уже було зазначено, кількісний склад СРО оцінювачів налічує не менше 250 оцінювачів, 90 відсотків членів її загального кількісного складу мають здійснювати оціночну діяльність у складі суб'єктів оціночної діяльності. Крім цього, в організації має бути встановлена процедура внутрішньої сертифікації членів з метою контролю за якістю оцінки майна.

Відповідно до ст. 28 Закону про оцінку майна, СРО оцінювачів виконують такі повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності:

- контроль за виконанням положень (національних стандартів) оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, забезпеченням належної якості оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – її членами;
- рецензування звітів про оцінку майна, проведеною оцінювачами – членами СРО оцінювачів, на вимогу інших організацій, громадян, юридичних осіб;
- участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна;
- участь у професійній підготовці оцінювачів;
- участь у складі екзаменаційної комісії та наглядової ради;
- захист своїх членів у питаннях судового та досудового вирішення спорів, пов'язаних з оцінкою майна;
- сприяння розвитку конкуренції серед оцінювачів;
- підвищення професійного рівня членів СРО шляхом внутрішньої сертифікації;
- сприяння розвитку інформаційних технологій з оцінки майна, широкому інформуванню суспільства про особливості ціноутворення на майно та майнові права тощо.

Відповідно до Модельного закону про саморегульовані організації, прийнятого на двадцять дев'ятому пленарному засіданні Міжпарламентської Асамблеї держав-членів СНД (далі – Модельний закон), саморегулюванням визнається самостійна й ініціативна діяльність, яка здійснюється суб'єктами підприємницької або професійної діяльності або недержавними пенсійними фондами, метою якої є розроблення й встановлення правил і стандартів указаної діяльності, а також контроль за дотриманням вимог указаних правил і стандартів.

Водночас під суб'єктами підприємницької діяльності розуміються фізичні і юридичні особи, зареєстровані в установленому порядку на території держави, які здійснюють підприємницьку діяльність, визначену відповідно до Цивільного кодексу держави, а під суб'єктами професійної діяльності – фізичні особи, що здійснюють професійну діяльність, регульовану відповідно до інших законів.

Зокрема, Податковий кодекс України [113] визначає незалежну професійну діяльність як участь фізичної особи у науковій, літературній, артистичній, художній, освітній або викладацькій діяльності, діяльність лікарів, приватних нотаріусів, адвокатів, аудиторів, бухгалтерів, оцінщиків, інженерів чи архітекторів, особи, зайнятої релігійною (місіонерською)

діяльністю, іншою подібною діяльністю за умови, що така особа не є працівником або фізичною особою-підприємцем та використовує найману працю не більш як чотирьох фізичних осіб.

Згідно з Модельним законом, саморегулювання здійснюється на умовах об'єднання як суб'єктів підприємницької, так і суб'єктів професійної діяльності, а не тільки суб'єктів професійної діяльності, як це передбачено чинним законодавством України.

Таким чином, Модельним законом запропоновано визнати саморегулювними організаціями некомерційні організації, які створені з метою саморегулювання, засновані на членстві, та об'єднують суб'єктів підприємницької (або професійної) діяльності, на підставі єдності галузі виробництва товарів (робіт, послуг) або ринку вироблених товарів (робіт, послуг).

Крім цього, для СРО передбачено такі вимоги:

- 1) організації повинні об'єднувати у своєму складі не менше двадцяти п'яти суб'єктів підприємницької діяльності або не менше ста суб'єктів професійної діяльності;

- 2) у СРО мають бути встановлені правила і стандарти підприємницької або професійної діяльності, обов'язкові для виконання всіма їх членами;

- 3) СРО має забезпечити додаткову майнову відповідальність перед споживачами вироблених товарів (робіт, послуг) і третіми особами шляхом страхування і (або) за допомогою формування компенсаційного фонду.

Членство суб'єктів підприємницької або професійної діяльності в СРО відповідно до Модельного закону загалом є добровільним. Але можуть бути передбачені випадки обов'язкового членства суб'єктів підприємницької або професійної діяльності в СРО для здійснення окремих видів підприємницької або професійної діяльності.

Серед функцій СРО, передбачених Модельним законом, новелами порівнянї з Законом про оцінку майна, є, зокрема, такі:

- 1) притягнення до відповідальності членів СРО за порушення вимог законодавства України, статуту СРО, правил і стандартів СРО;

- 2) утворення третейських судів для вирішення суперечок, що виникають між членами СРО, а також між ними і споживачами вироблених членами СРО товарів (робіт, послуг), іншими особами відповідно до законодавства про третейські суди;

- 3) забезпечення інформаційної відкритості діяльності своїх членів, шляхом опублікування відповідної інформації у засобах масової інформації.

Серед заходів впливу, передбачених Модельним законом, є такі:

- 1) прийняття рішення про зобов'язання члена СРО усунути виявлені порушення, встановлювання терміну усунення таких порушень;
- 2) винесення догани члену СРО;
- 3) прийняття рішення про виключення члена зі СРО;
- 4) звернення у певних випадках до уповноваженого державного органу з контролю (нагляду) за діяльністю членів СРО із клопотанням про подання до суду заяв про дискваліфікацію члена, що є фізичною особою – підприємцем.

Модельним законом також передбачена відповідальність СРО перед членами за неправомірні дії своїх працівників під час здійснення ними контролю за діяльністю членів СРО. Серед засобів забезпечення відповідальності членів СРО перед споживачами вироблених ними товарів (робіт, послуг) і третіми особами, Модельним законом передбачено:

- 1) створення системи особистого і (або) колективного страхування;
- 2) формування компенсаційного фонду.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про страхування» [181] страхування – це вид цивільно-правових відносин щодо захисту майнових інтересів фізичних осіб та юридичних осіб у разі настання певних подій (страхових випадків), визначених договором страхування або чинним законодавством, за рахунок грошових фондів, що формуються шляхом сплати фізичними особами та юридичними особами страхових платежів (страхових внесків, страхових премій) та доходів від розміщення коштів цих фондів.

Останнім часом поширюється такий вид страхування, як страхування професійної відповідальності. Головним джерелом претензій до професіоналів є упущення, помилки або хибні дії, які призвели до фінансових збитків клієнтів або третіх осіб.

У страхуванні професійної відповідальності виділяють дві групи ризиків:

- 1) ризики, пов'язані з можливістю заподіяння третім особам тілесних пошкоджень та шкоди здоров'ю. Такі випадки трапляються в роботі лікарів, хірургів, дантистів, фармацевтів, водіїв транспортних засобів, що працюють за наймом, тощо;

- 2) ризики, пов'язані з можливістю заподіяння матеріальних збитків, куди включають термін втрати права на пред'явлення претензій. Вони пов'язані з діяльністю архітекторів, будівельників, консультантів тощо.

Відповідальність професіонала полягає в додержанні необхідної обережності та майстерності під час виконання своїх обов'язків. Водночас він не обов'язково має бути компетентним в усіх питаннях. Рівень

кваліфікації професійного працівника має бути не нижчим від рівня, якого один професіонал очікує від іншого в тій самій професійній галузі.

Стандарти і правила СРО як джерело господарського права займають особливе місце в системі локальних нормативних актів. Характерними ознаками таких актів є те, що вони затверджуються відповідним органом СРО в межах його компетенції, виражають волю більшості членів, є загальнообов'язковими правилами поведінки для членів, які підтримуються системою власних санкцій, а також силою державного примусу.

Дотримання членами СРО, під час здійснення ними господарської діяльності, вимог законодавства, а також внутрішніх правил і стандартів забезпечується можливістю застосування до них несприятливих заходів як різновиду господарської відповідальності. Дослідники визначають таку відповідальність, як статусну [77]. Цей різновид господарської відповідальності може застосовуватися лише до тих осіб, що мають професійно-правовий статус члена СРО.

Особливість СРО виявляється в тому, що вони як некомерційні організації, що консолідують приватноправові професійні інтереси, мають компетенцію (повноваження з регулювання і контролю за господарською діяльністю своїх членів) більш характерну для вертикальних владних правовідносин. Останнє дає змогу приєднати ці організації до суб'єктів господарювання, які здійснюють організаційно-господарські повноваження.

Разом із цим правилам і стандартам СРО притаманні такі відмінні риси:

- їх прийняття передбачено законом;
- їм притаманна публічність;
- вони відіграють активну регульовальну роль в упорядкуванні господарських відносин, установлюючи правила поведінки суб'єктів господарювання на ринку;
- дані акти безпосередньо стосуються інтересів споживачів товарів, робіт і послуг, оскільки суб'єкти господарської (професійної) діяльності – члени СРО зобов'язані керуватися ними при здійсненні такої діяльності;
- чинним законодавством встановлено систему санкцій за порушення вимог таких правил і стандартів аж до виключення з членів СРО.

Окрім цього, виділяються такі принципи саморегулювання:

- базою саморегулювання є чинне законодавство;
- саморегулювання частково замінює державне регулювання в певних сферах економіки;

- правила поведінки, розроблені СРО, доповнюють і конкретизують відповідні норми законодавства;
- норми саморегулювання, як правило, регламентують більш жорсткі вимоги щодо учасників ринкових відносин [109].

Роль механізму ринкового саморегулювання важко переоцінити. Він:

а) сприяє раціональному розподілу ресурсів; б) впливає на обсяг і структуру виробництва, пристосовуючи його через ціни до платоспроможного попиту; в) оздоровлює економіку, звільняючи її від збиткових, неконкурентоспроможних господарюючих суб'єктів (суб'єктів господарювання); г) примушує споживача вибирати раціональну структуру споживання, яка відповідає його прибуткам; г) інформує про наявність чи відсутність товарів, їх корисність для споживача [239, с. 7].

У спеціальній літературі із цього питання серед переваг саморегулювання порівняно з державним регулюванням також називаються такі. Норми СРО, як правило, є більш гнучкими, легше адаптуються до змінних обставин; учасники ринку мають більше легальних можливостей щодо впливу на політику організації саморегулювання, аніж на політику державних органів; у випадках, коли саморегулювним організаціям передаються окремі функції державних органів, держава заощаджує значні бюджетні кошти. Окрім цього, саморегулювання передбачає більш низькі витрати на його застосування для бізнесу порівняно з державним регулюванням (наприклад, менші витрати на моніторинг діяльності учасників СРО), що на конкурентному ринку означає більш низькі ціни для споживачів [125, с. 62].

Таким чином, регулювання, яке здійснюється СРО, реалізується шляхом:

- нормотворчості, у наслідок якої створюються правила і стандарти господарської (професійної) діяльності, що, виступаючи джерелом господарського права, займають особливе місце серед локальних нормативних актів;

- організації контролю за дотриманням нормативних правових актів, які регулюють господарську діяльність, зокрема встановлених СРО правил і стандартів;

- притягнення правопорушників – членів СРО до особливого різновиду юридичної відповідальності – статусної.

Необхідність роздержавлення регулювання оціночної діяльності зумовлена, з одного боку, високим рівнем бюрократизації цього процесу, а з другого – низьким рівнем здійснення контролю щодо якості оціночних робіт.

Держава, попри різноманіття засобів впливу на економічні відносини, без урахування ринкових механізмів саморегуляції, не в змозі забезпечити інтенсивний розвиток економіки і підприємництва. Державний контроль в існуючому вигляді не завжди є ефективним і часто є обтяжливим для суб'єктів господарювання.

Згідно з Концепцією адміністративної реформи в Україні виконавча влада прагне дерегулювання, тобто передачі своїх функцій механізмам ринкової саморегуляції і недержавним інституціям. Заміна державного регулювання на саморегулювання означатиме суттєву структурну перебудову ринку. Такі зміни в регулюванні оціночної діяльності сприятимуть виникненню нової системи правовідносин серед оцінювачів і споживачів їх послуг у суспільстві загалом. Це об'єктивні процеси, які мають відбутися на ринку у зв'язку з відмовою від державного регулювання оціночної діяльності.

Основним чинником, який обумовлює необхідність державного втручання в регулювання економічних процесів, є недосконалість самого механізму ринкового саморегулювання.

Проте наскільки б сильними не були механізми саморегуляції, вони можуть бути рушіями лише приватних інтересів. Двигунами загальних економічних процесів є суспільні інтереси [6, с. 28], реалізацію яких можна забезпечити лише за умови використання механізму державного регулювання.

Сам по собі підхід до справи про створення ефективного механізму регулювання економіки, узгодження цілей і потреб учасників економічної діяльності і суспільства загалом не викликає сумнівів. Сам процес переходу до ринкової економіки соціально орієнтованого типу, однак, неоднозначний. Його суперечності викликані необхідністю термінового руйнування старої системи господарювання, підвищення підприємницької активності і забезпечення реалізації загальногромадянських потреб [193, с. 3] в умовах глобалізації економічного простору.

Зі свого боку усі дискусії про мінімізацію ролі держави в управлінні економічними процесами мають практичний смисл лише за умови, що «мінімізація» розглядатиметься як «оптимізація» державного чинника разом з іншими [117, с. 287].

Таким чином, для відмови від державного регулювання оціночної діяльності й переходу до саморегулювання галузі необхідно запровадити, по-перше, обов'язковість членства в одній із саморегульованих організацій оцінювачів. Членство в СРО необхідно розглядати як право займатися оціночною діяльністю (як відомо, сьогодні Законом про оцінку передбачено

добровільне членство в саморегулівних організаціях). По-друге, необхідно встановити вимогу щодо збільшення мінімальної кількості оцінювачів у кожній оціночній компанії. Сьогодні, як відомо, умовою для заняття оціночною діяльністю суб'єктами оціночної діяльності є наявність у їх штаті щонайменше одного оцінювача. По-третє, у СРО мають бути встановлені правила і стандарти професійної оціночної діяльності, обов'язкові для виконання всіма їх членами. По-четверте, система контролю якості роботи оцінювача має передбачати експертизу спірних звітів у СРО. Для цього в СРО необхідно створити експертні ради. Окрім того, необхідно створити систему дисциплінарних покарань (наприклад, зауваження). Після певної кількості зауважень може порушуватися питання про дискваліфікацію оцінювача. Водночас варто передбачити, що остаточне рішення про дискваліфікацію може прийняти лише суд: СРО може виступити з ініціативою. По-п'яте, СРО оцінювачів повинна забезпечити додаткову майнову відповідальність перед споживачами послуг з оцінки майна і третіми особами шляхом страхування або за допомогою формування компенсаційного фонду.

У разі здійснення регулювання оціночної діяльності на основі обов'язкового членства оцінювачів в одній із СРО оцінювачів, низка функцій уповноваженого органу державної влади, відповідального за регулювання оціночної діяльності, має бути передана саморегулівним організаціям оцінювачів, зокрема функцій контролю за діяльністю членів саморегулівної організації. Водночас до компетенції уповноваженого органу державної влади належить нагляд за діяльністю саморегулівних організацій.

Оскільки запропонована автором модель саморегулювання передбачає наявність кількох саморегулівних організацій, необхідна координація цих організацій на національному рівні. Із метою забезпечення громадських інтересів і формування єдиних підходів до здійснення оціночної діяльності, координації діяльності саморегулівних організацій оцінювачів, а також їхньої взаємодії з державними органами влади і споживачами оціночних послуг, СРО повинні створити спеціальний орган, до функцій якого буде належати: розроблення національних стандартів оцінки, розгляд проектів нормативних правових актів, які регулюють оціночну діяльність; розроблення кодексу етики оцінювачів, розгляд звернень, клопотань, скарг СРО оцінювачів і споживачів відповідних послуг, створення третейського суду в галузі оціночної діяльності.

РОЗДІЛ 3

СПЕЦИФІКА ПРАВОВОЇ РЕГЛАМЕНТАЦІЇ (ПРАВОВОГО ВИЗНАЧЕННЯ) РІЗНОМАНІТНИХ ОБ'ЄКТІВ ОЦІНКИ

3.1 Визначення поняття «об'єкт оцінки». Майно та його різновиди

Визначення поняття «об'єкт оцінки» міститься у Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [146]. Так, об'єкти оцінки – майно та майнові права, які підлягають оцінці.

Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу.

Об'єкти оцінки у матеріальній формі - нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно.

Нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їхні частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.

Рухоме майно - матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, яке не є нерухомістю.

Об'єкти оцінки у нематеріальній формі – об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їхні похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права.

Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс) – об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їхні структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні об'єкти господарської діяльності.

Закон про оцінку майна не містить поняття «об'єкт оцінки». Відповідно до ст. 3, оцінка – це процес визначення вартості майна та майнових прав, тому об'єктом оцінки варто вважати всі названі в зазначеній статті блага.

До майна, яке підлягає оцінці, зараховують об'єкти в матеріальній формі, зокрема земельні ділянки, будівлі, споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, також об'єкти інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

До майнових прав, що підлягають оцінці, зараховують будь-які права, пов'язані з майном і відмінні від права власності, зокрема до них належать права, що є складовими частинами права власності (права володіння, розпоряджання, користування), а також інші специфічні права (права на здійснення діяльності, використання природних ресурсів тощо) і права вимоги (ст. 3 Закону про оцінку майна).

У науковій літературі не існує однастайності в поглядах на юридичну природу майна, оскільки, як правильно зазначив С. О. Степанов, «...майно – достатньо містке і багатогранне поняття, яке часто має неоднозначне смислове тлумачення» [205, с. 22] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Поняття «майно» виникло в римському праві й не вичерпувалося сукупністю належних певній особі речей, а містило все, що цій особі належить, що у певної особи залишиться після вирахування боргів, які б задовольнили всіх кредиторів [189, с. 154-155]. Досліджуючи поняття «майно» у римському цивільному праві, В. М. Хвостов визначає його як сукупність оцінюваних грошима правовідносин, які об'єднуються у єдине ціле тим, що належать чи належали сукупно одній особі. Майно є особливим юридичним поняттям, яким ми користуємося, щоб скорочено виразити сукупність юридичних відносин. Майно розглядається як єдине ціле, що у разі зміни окремих складових його частин не розпадається, а залишається все тим же єдиним цілим. «Майно є *universitas juris*, існування якої не залежить від зміни окремих частин. Так, наприклад, майно особи А не стає іншим майном, коли А продає деякі зі своїх речей і на виручені кошти купує інші» [224, с. 123-124] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Норми цивільного права регулюють різноманітні суспільні відносини щодо різних благ, які є об'єктами цивільних прав (майнових і немайнових, матеріальних і нематеріальних). До матеріальних майнових благ зараховано речі як предмети матеріального світу (об'єкти речових прав), а також чужі дії (об'єкти зобов'язальних прав). До нематеріальних благ цивільним правом зараховано такі майнові блага, як результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація (об'єкти інтелектуальної власності), а також особисті немайнові блага.

Так, відповідно до ст. 177 ЦК України, об'єктами цивільних прав визнаються речі, зокрема гроші та цінні папери, інше майно, майнові права,

результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні й нематеріальні блага.

Будь-яка особа може задовольнити свій майновий інтерес або шляхом установаження договірних відносин з будь-яким суб'єктом цивільного права, у наслідок чого зможе претендувати на певну поведінку свого контрагента, який активними діями сприятиме задоволенню його майнового інтересу; або через установаження безпосереднього зв'язку з річчю і в цьому випадку отримуватиме майнові вигоди від її використання на свій розсуд відповідно до свого інтересу. У першому випадку об'єктом правовідносин буде певна поведінка особи – ті дії, здійснення яких має право вимагати кредитор; у другому – об'єктом буде річ, до речі річ індивідуально визначена і чітко окреслена в просторі.

У римському праві також існував поділ речей на «тілесні» (*res corporales*) і «безтілесні» (*res incorporales*). Під *res corporales* розглядали фізичні об'єкти, які підлягали праву власності особи. На противагу першим другу групу об'єктів утворювали *res incorporales*, – чужі речі (об'єкти обмежених речових прав, які давали суб'єктові неповну владу над річчю) і чужі дії. Давньоримський юрист Гай висловлював щодо цього: «Деякі з суб'єктивних цивільних прав дають суб'єктові повну владу над будь-якою тілесною річчю; говорячи про подібне право, ми можемо прямо назвати його об'єкт – тілесну річ (ми не говоримо зазвичай про продаж права власності на коня, а прямо говоримо про продаж коня); інші ж суб'єктивні права – або не мають за об'єкт щось нетілесне, або ж дають суб'єктові неповну владу над тілесною річчю» [224, с. 125] (переклад наш – А.Д., І.К.). Звідси можна зробити висновок, що в римському праві режим речей надавався не лише речам як об'єктам права власності та об'єктам інших речових прав, а й чужим діям як об'єктам зобов'язальних прав.

Юристи Давнього Риму не знали поділу прав на речові і зобов'язальні, проте мали справу з двома видами позовів: особистим (*actionis in personam*) і речовим (*actionis in rem*). В Інституціях Гая сказано, що «речовий позов наявний тоді, коли ми заявляємо і стверджуємо, що фізична річ – наша, або ж починаємо спір про те, чи маємо ми будь-яке право, наприклад, право користування, право володіння, проходу, прогону худоби, водопроводу чи право зводити будівлі вищими за відому міру, право просвіту» [110, с. 119] (переклад наш – А.Д., І.К.). Особистим же вважався позов, який вчинявся проти того, хто повинен був або передати, або зробити, або надати будь-що заявникові.

У російському дореволюційному праві майнові права вже розподілялися на речові і зобов'язальні. Зокрема, Д. І. Мейер називав право

речовим, коли його об'єктом була річ, тобто предмет, що не має значення суб'єкта права. В інших випадках об'єктом права визнавалася чужа дія: інша особа зобов'язувалася здійснити відповідну дію, на яку особа має право, внаслідок чого і право називається правом зобов'язальним [89, с. 226]. Окрім того, Д. І. Мейер пропонував своє тлумачення поділу речей на *res corporales* та *res incorporeales*, зауважуючи, що речі тілесні – «це фізичні тіла, які підлягають праву власності особи, та чужі речі, що підлягають її праву; речі безтілесні, або ж абстраговані, – це чужі дії, які підлягають праву особи» [89, с. 140] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Тривалий час у радянському цивільному праві тема речових прав була закритою. Речове право розглядалося як плеоназм, тобто категорія, яка не несе в собі жодного потенціалу, оскільки зводиться лише до права власності [160, с. 106]. У період з 1917 року і донедавна існувало гіпертрофоване право власності одного з суб'єктів цивільного обороту – держави.

Речові права є наслідком розвинутого інституту приватної власності, особливо приватної власності на землю (тим більше, що більшість речових прав – це права, пов'язані з землею: сервітути, довічне спадкове володіння, право забудови, іпотека тощо). За радянських часів приватних власників, як відомо, не було і бути не могло, тому не було необхідності і в речових правах. Наслідком цього стало виключення з Цивільного кодексу 1922 року права забудови, а також виключення застави з-поміж речових прав шляхом включення її в розділ про зобов'язання. У результаті в Цивільному кодексі 1964 року розділ «Речове право» був перейменований на «Право власності».

Однак, за справедливим зауваженням М. В. Чередникової [228, с.109], одним правом власності міг би задовольнятися лише найпримітивніший економічний побут, де право індивідуальної власності абсолютно ізолювало б одне господарство від іншого. Така повна ізоляція не характерна навіть для натурального господарства. Почався пошук компромісу.

Після ліквідації інституту речових прав у цивільному обороті почали брати участь суб'єкти (підприємства, заклади, організації), які не були власниками майна, оскільки власником цього майна була держава. Виникла проблема: яке право відносно державного майна мають такі суб'єкти?

Свого часу А. В. Венедиктов висунув і обґрунтував концепцію особливого речового права – права оперативного управління [19]. Незважаючи на те, що у цієї правової конструкції було багато опонентів, вона довела свою життєздатність, оскільки сприяла більш ефективному використанню державного майна.

Справжнє відродження категорії речових прав в Україні почалося із Закону «Про власність в УРСР», у якому вперше після тривалої перерви

було закріплене це поняття. Закон зараховував до речових прав право власності, право повного господарського відання, право оперативного управління, а також інші речові права на земельні ділянки й природні ресурси. Наступним кроком у цьому напрямі стала поява в Основах цивільного законодавства СРСР і республік окремого розділу, присвяченого речовим правам. Позитивна тенденція до законодавчого визнання речових прав відбилася і в чинному Цивільному і Господарському кодексах України.

ЦК закріпив право власності як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ст. 316). Також закріплено речові права на чуже майно, до яких зараховують: право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (супрефіцій) (ч. 1 ст. 395). Окрім того, ч. 2 ст. 395 ЦК визначає, що законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно. До таких ГК зараховує право господарського відання і право оперативного управління (ч.1 ст.133).

Сутність речових прав, як уявляється, полягає в тому, що «між даною особою і даною річчю встановлюється певний ідеальний (юридичний) безпосередній зв'язок: річ надається у володіння визначеній особі, віддається під її владу, належить їй» [114, с. 207] (переклад наш – А.Д., І.К.). Як уже зазначалося, річ може бути, по-перше, об'єктом права власності, по-друге, об'єктом обмежених речових прав.

Зміст права власності (у суб'єктивному сенсі) прийнято характеризувати через складники, що формують правомочності власника: володіння, користування, розпорядження. Ці правомочності формулювалися протягом багатьох століть і набули назви «тріади правомочностей власника».

«Тріада правомочностей» закріплена і ЦК, згідно з яким власникові належать права володіння, користування і розпорядження своїм майном (ч.1 ст. 317).

Однак, як зазначалося в правовій літературі, сама по собі «тріада правомочностей» недостатня для характеристики змісту права власності, оскільки не дає повного уявлення про реальний зміст суб'єктивного права власності [208, с. 20; 118, с. 18].

В історії цивільного права виділяють дві концепції права власності – континентальну і англосаксонську. Континентальна правова традиція, яскравим утіленням якої є Кодекс Наполеона, висувала ідею «єдиного і неподільного» права власності, що охоплювало лише речово-майнові відносини і визнавало виключно висококонцентровані правомочності» [48,

с. 81]. Крім того, випадки розосередження правомочностей серед декількох осіб розглядалися як феодалні пережитки. На противагу цьому англосаксонська правова традиція зберегла багато інститутів феодального права, припускаючи, зокрема, зарахування до інституту як речових, так і зобов'язальних прав, а також можливість розщеплення права власності відносно будь-якого об'єкта на правомочності декількох окремих осіб. «Очевидно, що англосаксонська правова традиція відрізняється більшою гнучкістю і, отже, реалізмом: єдине і неподільне право власності насправді виступає не більше, ніж ідеальною конструкцією, а в реальному житті – як у минулих століттях, так і в нинішньому, окремі повноваження завжди вступали в різні сукупності і могли окремо належати зовсім різним особам» [48, с. 61].

Англосаксонська правова традиція кардинально вплинула на формування теорії, що визначає право власності як набір припустимих рішень власника або як «пучок окремих правомочностей». Такими правомочностями є права на використання речі, її споживання, знищення, видозмінення, покращання, управління, продаж, дарування, заповіт, здача в оренду, передача під заставу, отримання прибутку тощо. Цьому переліку правомочностей протистоїть симетричний перелік обмежень, поширюваних на всіх «не власників»: заборона на присвоєння речі, конфіскацію, псування, забруднення, використання без дозволу тощо. Правомочності свідчать про те, що може робити власник, а обмеження – про те, чого не можуть робити «невласники». Таке об'єднання прав і обмежень окреслює так звану «зону приватних інтересів».

На думку М. В. Домашенка і В. Є. Рубаника, в Україні більшого поширення набула концепція, сформульована А. Оноре, згідно з якою право власності складають такі правомочності: 1) право володіння; 2) право користування; 3) право управління; 4) право на прибуток; 5) право на відчуження; 6) право на безпеку (тобто імунітет від експропріації); 7) право на передачу речі; 8) право на безстроковість реалізації правомочностей; 9) право заборони використовувати речі на шкоду; 10) право відповідальності (можливість відібрати речі на оплату боргу); 11) право на відновлення порушеної правомочності [48, с. 81], що дає змогу дійти висновку про вже помітну тенденцію до зближення континентальної і англосаксонської правових традицій стосовно визначення права власності.

В. І. Синайський на початку минулого століття писав: «Право власності, на відміну від інших речових прав, є найменше обмеженим речовим правом» [58, с. 39] (переклад наш – А.Д., І.К.). Відповідно, право власності є найбільш повним за змістом речовим правом. На противагу

йому, обмежене речове право становить право на чужу річ, яке, по-перше, має обмежений і похідний від права власності характер; по-друге, його зміст, відносно чужого майна, завжди вузьчий за право власника на ту ж річ; по-третє, для захисту обмеженого речового права, зокрема і від власника, користуються тими ж способами, що й для захисту права власності [59, с. 181].

Щодо речових прав діє принцип – із метою стабільності цивільного обігу, визначеності прав на майно всі речові права, передбачені законом, названі в ньому. Закон визначає зміст цих прав, сторони ж у цій галузі позбавлені ініціативи і не можуть конструювати інші речові права, окрім названих у законі. Водночас може існувати практично необмежена кількість зобов'язальних прав. Незважаючи на те, що багато які із зобов'язальних правовідносин передбачені чинним цивільним кодексом, сторони можуть установити між собою й інші зобов'язальні відносини, прямо не передбачені законом [214, с.58]. Така ситуація була зазначена К. П. Победоносцевим: «Будь-яке зобов'язання має свою індивідуальність, що витікає з особливої властивості юридичної мети, яка її породила і на яку вона була спрямована (causa). Унаслідок того види зобов'язань нескінченно різноманітні й кожне має свою юридичну природу» [112, с. 117] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Як підкреслював Д. І. Мейер, «предмет зобов'язання як право на чужу дію становить завжди дію іншої особи або, точніше, здійснення дії іншою особою, оскільки право на чужу дію це таке право, за яким особа повинна здійснити відому дію, проте ще не здійснену» [90, с. 125] (переклад наш – А.Д., І.К.). Крім того, які саме дії можуть бути предметами зобов'язання, визначити неможливо, оскільки доведеться перерахувати значну кількість таких дій. «Та й немає потреби у такому перерахуванні» [90, с. 125] (переклад наш – А.Д., І.К.), – стверджував науковець, пропонуючи у загальних рисах схарактеризувати ті дії, що можуть бути предметом зобов'язання.

По-перше, дія як предмет зобов'язання має:

- становити юридичний інтерес
- підлягати грошовому оцінюванню;
- бути фізично можливою, тобто можливою за законами природи;
- бути морально можливою (сучасне цивільне право втілює цю ознаку в низці статей ЦК, присвячених підставам визнання угоди недійсною).

Логіка Закону про оцінку майна ґрунтується на контекстуальному протиставленні понять майна та майнових прав. Якщо майно – не майнові права, то поняття майно має містити в собі лише речі.

Відомі науковці, зокрема В. О. Дозорцев відзначив, що майно як об'єкт цивільних прав може існувати лише у вигляді матеріальних речей, обмежених у просторі [47, с. 232]. Ототожнення майна лише з речами набуло законодавчого закріплення у деяких статтях ЦК. Наприклад, у статті 181 поняття «нерухома річ», «нерухоме майно», «нерухомість» використовуються як синоніми. Однак ЦК застосовує і більш широке тлумачення поняття майна. Так, під майном розуміють рухомі і нерухомі речі, гроші й цінні папери (ст.178); речі і майнові права (ст.760); внесок у статутний (складочний) капітал, продукцію, прибутки (ч.1 ст.115); окрему річ, сукупність речей, а також майнові права і обов'язки (ст.190).

ГК України під майном розуміє сукупність речей та інших цінностей (включаючи нематеріальні активи), які мають вартісне вираження і виробляються чи використовуються в діяльності суб'єктів господарювання і відображаються в їхньому балансі або враховуються в інших, передбачених законом формах обліку майна цих суб'єктів (ч.1 ст. 139).

Про відмінності у визначенні майна в Цивільному (ст.190) і Господарському (ч.1 ст.139, ст.143, ст.145) кодексах України зазначає у своєму дослідженні І. В. Спасибо-Фатєєва, наголошуючи, що в ГК: а) використано ширший за значенням, порівняно з «майном», термін «цінності»; б) встановлено їхні критерії, зокрема через зазначення їхнього вартісного характеру; в) поняття майна (цінностей) пов'язане з їхнім обліком; г) відповідно до цього уведено поняття майнового стану; д) передбачено різні правові режими цього майна (окрім права власності та інших речових прав, передбачених ЦК, у ГК закріплено права повного господарського відання і оперативного управління - ст. 134, 136-138) [201, с. 9].

Закон про оцінку майна, зі свого боку, розділяє майно на:

- об'єкти в матеріальній формі (земельні ділянки, будівлі і споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо);
- паї, цінні папери;
- нематеріальні активи, зокрема об'єкти права інтелектуальної власності;
- цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Як бачимо, і Закон про оцінку майна, і ГК використовують поняття «активи», що визначається Законом «Про бухгалтерський облік і фінансову

звітність в Україні» [126], як ресурси, контрольовані підприємством у результаті минулих подій, чие використання, як і передбачається, спричинить отримання економічних вигод у майбутньому. Зі свого боку Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств» [174] визначає нематеріальні активи як об'єкти інтелектуальної, зокрема промислової, власності, а також інші аналогічні права, визнані в порядку, встановленому відповідним законодавством, об'єктом права власності платника податків (п. 1. 2 ст. 1).

У сучасній економічній науці існує концепція, що отримала назву «економічної теорії права власності», автором якої є Р. Коуз. Відповідно до цієї теорії, що заслуговує на підтримку, власністю є не ресурси, не фактори виробництва, а «пучок прав» на використання ресурсів [72, с. 15]. Згідно з основними положеннями цієї концепції, активи становлять права на матеріальні й нематеріальні об'єкти. У цьому й полягає сутність так званої «правової концепції активів», на відміну від панівної сьогодні «ресурсної концепції».

Із позиції цієї теорії активами підприємства, тобто об'єктами економічних відносин, є права суб'єктів економічних відносин на матеріальні й нематеріальні об'єкти, зафіксовані системою відносин суб'єктів економічних відносин, тобто права на ресурси [26, с. 128]. У зв'язку з цим варто погодитися з В. В. Галасюком, котрий запропонував законодавче закріплення активу як права на ресурс, контрольованого підприємством у наслідок минулих подій, від реалізації якого очікується отримання позитивних умовних грошових потоків більших, ніж негативних [26, с. 4].

Як бачимо, законодавче визначення поняття майна достатньо суперечливе, що на практиці призводить до вкрай негативних наслідків. Наприклад, під час визначення вартості майна, яке належить господарському товариству. Питання про відчуження майна на суму більшу ніж 50 % вартості майна акціонерного товариства належить до компетенції загальних зборів. Під час прийняття рішення про продаж об'єкта нерухомості акціонерним товариством, виникає питання, чи необхідно включати у склад майна зобов'язання товариства. Отже, спостерігається конкуренція норм ЦК і ГК щодо визначення поняття «майно». Якщо вартість майна акціонерного товариства буде скоригована з урахуванням його зобов'язань, тобто буде використане формулювання ст. 190 ЦК (майно – це окрема річ, сукупність речей, а також майнові права і обов'язки), вартість об'єкта нерухомості може виявитися вищою за 50 % вартості майна акціонерного товариства, і питання про його відчуження буде внесене до

порядку денного загальних зборів. У ГК, як зазначалося раніше, до складу майна не включаються обов'язки (ст. 139). У результаті, якби вартість майна акціонерного товариства визначалася відповідно до ГК, то вартість об'єкта нерухомості може бути меншою, ніж 50 % вартості майна акціонерного товариства, і питання про його відчуження вирішуватиметься не загальними зборами, а наглядовою радою.

Єдино правильним є, на наш погляд, підхід, який передбачає включення до складу майна обов'язків, – підхід ст. 190 ЦК. Науковець Г. Ф. Шершеневич зазначав, що майно складається з активу і пасиву. Його думку розвинув С. О. Степанов, стверджуючи, що «майно просто і майно, підібране власником для певної мети й об'єднане в комплекс, - завжди сукупність майнових (зокрема речових) прав і обов'язків» [206, с. 6] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Законом про оцінку майна (ст. 3) майнові права зараховані до окремої групи об'єктів оцінки. Серед майнових прав, які можуть оцінюватися, законодавець називає «будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, зокрема права, що є складовими частинами права власності (права володіння, розпоряджання, користування)». На наш погляд, це формулювання є суперечливим.

По-перше, Закон про оцінку майна необґрунтовано виключає з переліку майнових прав основне речове право – право власності. По-друге, «права володіння, користування і розпорядження» некоректно називаються складовими частинами права власності, оскільки це основні правомочності власника. Як зазначалося раніше, ЦК закріплює такі речові права на чуже майно, як: право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій) (ч. 1 ст. 395). Окрім того, законом можуть бути встановлені інші речові права (ч. 2 ст. 395). До таких належить право господарського відання та право оперативного управління (ч.1 ст. 133 ГК).

Далі Закон про оцінку наводить «інші специфічні права (права на здійснення діяльності, використання природних ресурсів тощо) і права вимоги». Варто зазначити, що наука цивільного і господарського права не знає такого поняття, як «специфічні права», тим більше, що цим поняттям об'єднані право на використання природних ресурсів – обмежене речове право (сервітут), зобов'язальні права (права вимоги) і права на провадження діяльності.

У зв'язку з тим, що, на нашу думку, майнові права входять у поняття «майно», виявляється недоцільним розділення об'єкта оцінки на категорії

«майно» і «майнові права», як це передбачено ст. 3 Закону про оцінку майна. З нашого погляду, об'єкт оцінки – це майно як сукупність майнових прав і обов'язків. Для більш детального формулювання поняття «об'єкт оцінки» необхідно провести класифікацію благ, які формують це поняття.

3.2 Класифікація об'єктів оцінки

МСО визнає такі чотири типи майна: нерухоме майно, рухоме майно, бізнес та фінансові інтереси. Національний стандарт № 1, зі свого боку, проводить класифікацію об'єктів оцінки, виділяючи три групи об'єктів оцінки – об'єкти в матеріальній формі, об'єкти в нематеріальній формі, а також об'єкти у формі цілісного майнового комплексу.

I. До об'єктів оцінки в матеріальній формі зараховують:

1) нерухоме майно, під яким розуміють земельну ділянку без поліпшень або земельну ділянку з поліпшеннями, нерозривно з нею пов'язаними, будівлі, споруди, їхні частини, а також інше майно, захищене законодавством до нерухомого майна;

2) рухоме майно – матеріальні об'єкти, що можуть бути переміщені без завдання їм шкоди, майно в матеріальній формі, яке не є нерухомістю.

Матеріальні блага, об'єднані поняттям об'єкти оцінки в матеріальній формі, у науці цивільного права зараховують до категорії речей. Речі становлять найбільш поширену групу об'єктів цивільних прав. ЦК України визначає річ як предмет матеріального світу, відносно якого можуть виникати цивільні права і обов'язки (ст. 179). «Речі – сутність матеріальні предмети зовнішнього щодо людини навколишнього середовища» [40, с. 222] (переклад наш – А.Д., І.К.).

У теорії цивільного права речами визнаються як предмети культури (продукти людської праці), так і предмети, створені самою природою і використовувані людьми у своїй життєдіяльності, – земля, корисні копалини, рослини тощо. Юридичне розуміння речей дає змогу зарахувати до останніх не лише традиційні предмети побуту, засоби виробництва тощо, а й живі істоти (диких і домашніх тварин), складні матеріальні об'єкти (промислові будівлі, споруди, залізниці), різноманітні види енергії (теплової, електричної, атомної тощо), рідкі й газоподібні речовини (вода і газ у резервуарах, трубопроводах тощо).

За загальним правилом передбачається вільний обіг речей, посередництвом якого ті чи інші речі відчужуються або переходять від

однієї особи до іншої у порядку універсального правонаступництва (спадкування, реорганізації юридичної особи) або іншим способом. Для того щоб стати об'єктом цивільного обороту, річ повинна мати економічний зміст товару, тобто здатність задовольняти різні потреби людей. Предмети, які не мають корисні якості або корисні властивості яких ще не відкриті людьми, а також предмети, недоступні людям на певному етапі розвитку людської цивілізації (наприклад, космічні тіла), об'єктами цивільно-правових відносин не виступають. Інакше кажучи, режиму речей набувають лише матеріальні цінності, тобто матеріальні блага, корисні властивості яких усвідомлені і освоєні людьми [40, с. 222].

Тут необхідно уточнити окремі моменти. Якщо на початку ХХ століття «світила небесні, птахи, які літають у піднебессі», за зауваженням Д. І. Мейера, не могли бути в цивільному обороті і не розглядалися як об'єкти права [89], то реалії сучасного життя диктують інші правила. Сьогодні у світовій практиці спостерігається тенденція до розширення кола об'єктів цивільних прав.

Існує певна категорія об'єктів, обіг яких заборонений з метою державної або громадської безпеки. До об'єктів, вилучених із цивільного обороту, зараховують такі об'єкти, як дороги, річки, громадські будівлі й споруди, національні бібліотеки тощо. Природно, що у випадку виключення з цивільного обороту певних матеріальних благ, права на останні не можуть бути об'єктами оцінки. У цьому випадку йдеться не про відсутність у них вартості, а про неможливість цих об'єктів бути предметом цивільно-правових угод. Таким чином, об'єктами оцінки є майнові права на речі за винятком прав на ті речі, перебування яких у цивільному обороті не допускається. Відповідно, об'єктами оцінки можуть бути лише права, що мають економічну природу і є предметом ринкових відносин.

У той же час деякі об'єкти цивільного обороту, наприклад гірські відводи, використовувані для розвідки і розробки родовищ корисних копалин і які є власністю держави, можуть надаватися фізичним і юридичним особам у володіння або користування. Отже фактично заборонена зміна власника або, інакше кажучи, заборонений обіг прав власності, що само по собі не виключає обігу інших речових прав.

Національний стандарт № 1 поділяє майно, що зараховують до об'єктів у матеріальній формі, на рухоме і нерухоме. Виділення нерухомості з іншого майна, насамперед, пояснюється важливістю такого природного ресурсу, як земля. Земля була об'єктом пильної уваги протягом історії розвитку людства [190, с. 89]. Окрім того, земля є «основним і природним фактором у будь-якій галузі бізнесу, що прямо чи опосередковано бере

участь у виробництві всіх інших товарів і благ» [33, с. 28] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Нерухомість є об'єктом вивчення багатьох дисциплін, а оціночна концепція нерухомості базується на синтезі уявлень про нерухомість, вироблених такими дисциплінами, як географія, соціологія, економіка і юриспруденція. «Тільки розуміння всіх концепцій разом дає змогу створити основу і базові знання, на яких ґрунтується теорія і практика оцінки» [223, с. 25] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Географічна концепція відображає такі фізичні характеристики нерухомості, як конструкція і матеріал будівель, розміри, місце розташування, клімат, родючість ґрунтів, довкілля та інші параметри. Окрім того, ураховується вплив фізичних, хімічних, біологічних, техногенних та інших процесів [236, с. 14].

Економічна концепція розглядає нерухомість як матеріальний актив, утворений під впливом трьох чинників виробництва: землі, праці й капіталу. Будь-який об'єкт нерухомості складається, як правило, із трьох елементів: землі (земельної ділянки), удосконалень (поліпшень) землі та приналежності нерухомого майна. «Ці елементи, власне кажучи, відбивають етапи освоєння людиною природи (землі), а тому можливе існування об'єкта нерухомості, до складу якого входить лише земля, але неможливо, щоб об'єкт починався з «поліпшень» і не містив у собі землю» [84, с.11] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Окрім того, нерухомість – об'єкт інвестування й надійний інструмент генерування прибутку. Основні економічні елементи нерухомого майна – вартість і ціна – первинно виникають із його корисності, здатності задовольняти різні потреби та інтереси людей [236, с. 14].

Соціальна концепція. Соціальна роль нерухомого майна полягає у задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей. Оскільки пропозиція землі обмежена, попит на землю стимулює більш інтенсивне її використання. Як природне багатство, земля захищається на благо суспільства. До обмежень, встановлених суспільством для захисту інтересів своїх громадян, входять будівельні обмеження, система зонування, контроль довкілля.

Юридична концепція. Особливість нерухомості з погляду права полягає в наявності спеціальної регламентації участі об'єктів нерухомості у цивільному обороті, що відбивається в особливостях сутності багатьох правовідносин, особливому порядку і формі укладання договорів, предметом яких є нерухоме майно, встановлення особливих правил для набуття права власності на нерухомість і низці інших випадків. Деякі

правовідносини, наприклад іпотека, можуть мати за об'єкт лише нерухоме майно. Продаж земельних ділянок, підприємств, будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості значно відрізняється від відчуження інших об'єктів за таким саме договором. Правовий режим окремих видів нерухомого майна суттєво відрізняється один від одного. Так, наприклад, правова регламентація сільськогосподарських земель відрізняється від режиму надр або режиму будівель та інших об'єктів.

Сутність юридичної концепції нерухомості більш складна, ніж уявляють. «У світовій практиці під нерухомістю розуміють земельну ділянку і все, що знаходиться під нею з проекцією до центру землі, і все, що знаходиться над нею, продовжене у безкінечність, разом із постійними об'єктами, приєднаними до неї природою (дерева, вода тощо) або людиною, а також правами на ці об'єкти» [33, с. 22] (переклад наш – А.Д., І.К.). Так, ділянку землі можна уявити у формі конуса, вершина якого розміщена в центрі Землі, а бокові грані простягаються через земну поверхню до пограничних ліній ділянки і йдуть далі вгору до безкінечності, (Таким є розуміння земельної ділянки, зокрема в США).

Таким чином, земельна ділянка – це простір, заповнений певною матерією. Відповідно, речове право на земельну ділянку – це право на простір. Так, склад повітряного стовпа над земельною ділянкою або підземних вод під ним постійно змінюється, різним фізичним або хімічним змінам може бути піддана сама поверхня землі. «Однак це не зміна об'єкта прав на земельну ділянку, оскільки індивідуалізація останньої відбувається лише шляхом визначення її географічного розташування, тобто розташування стосовно інших земельних ділянок – частин простору. Водночас зазначимо, що право на простір є і правом на субстанцію, яка його заповнює, якщо воно в принципі здійсненне (проблематично, наприклад, використати субстанцію ядра землі або частину озонового шару над ділянкою)» [7, с. 53-54] (переклад наш – А.Д., І.К.).

У країнах, які належать до континентальної системи права, юридична сутність земельної ділянки визначається через зміст права власності на нього, тобто через визначення тієї субстанції, яка належить власникові.

На визначення поняття «нерухомість», що є результатом тривалого розвитку теоретико-практичних досліджень у галузі цивільного права, передусім вплинула рецепція римського права. Нерухомістю (*res immobiles*) за римським правом визнавалися речі, переміщення яких неможливе в загалі⁽¹⁾ або неможливе без завдання шкоди їх субстанції ⁽²⁾ [7, с. 43]. Звідси випливає, що речами першої групи є земельні ділянки, а до другої зараховують речі, органічно пов'язані з землею (насадження) і речі, які

міцно прикріплені до землі (будівлі з фундаментом). Речі, зараховані до другої групи, римським правом не розглядалися як самостійний об'єкт права власності. Певна річ, що право власності на земельну ділянку означало й одночасне право власності на все, що знаходилося на земельній ділянці, і було з нею нерозривно пов'язане, що само собою виключало можливість особи, яка не є власником земельної ділянки, бути власником будівель, дерев тощо, які знаходяться на ній.

Разом із тим, як зазначає С. О. Бабкін, було б неправильно говорити про те, що римське право знало лише один вид нерухомості (земельну ділянку плюс все, що з нею нерозривно пов'язане) як єдино можливий об'єкт права. «Попри те, що для права власності земельна ділянка та її приналежності існували як єдине ціле, об'єктом низки речових прав могли бути лише приналежності (насамперед, будівлі). Яскравою ілюстрацією тут є інститут суперфіція (superficies) – обмеженого речового права, яке застосовувалося до тих ситуацій, коли власники земельної ділянки і будівлі на ній не збігалися в одній особі... Водночас власник суперфіція на ці об'єкти мав щодо них широкі права, аж до відчуження, передачі під заставу і навіть руйнування» [7, с. 43-44] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Зі сказаного виходить, що римське право знало два види нерухомості (із різним правовим режимом) – земельні ділянки й приналежності земельних ділянок, що були тісно з ними пов'язані. До речі і ті, й інші могли бути самостійними об'єктами прав.

На сьогодні поділ майна на рухоме і нерухоме сприйняте практично всіма правовими системами. У праві країн, які належать до романо-германської правової сім'ї (континентальне право), виділяються дві концепції визначення поняття «нерухомість». Умовно їх можна окреслити як концепцію множинності видів нерухомості і концепцію єдності нерухомості (концепцію земельної ділянки) [7, с. 51].

Перша концепція реалізована у Французькому цивільному кодексі, який передбачає наявність різноманітних об'єктів нерухомості, тобто існує право власності на землю, право власності на будівлі тощо. Відповідно до другої концепції, яка виходить з єдності усякої нерухомості й права на неї, усе зводиться до єдиного поняття «земельна ділянка з приналежностями» (Швейцарське цивільне уложення, Германське цивільне уложення).

Правові джерела країн системи загального права (англо-американської правової сім'ї) також містять поняття рухомості/нерухомості, але вони не тотожні аналогічним поняттям континентального права. Причиною нетотожності, передусім варто назвати різне розуміння поняття «власність» в англо-американському і континентальному праві.

У дореволюційній Росії термін «нерухоме майно» був уведений указом Петра I в 1714 р. «Нерухомим майном визнається за законом землі й всілякі угіддя, будинки, заводи, фабрики, крамниці, усілякі споруди й пусті дворові місця, а також залізниці» [75, с. 9] (переклад наш – А.Д., І.К.). Окрім того, закріплювалася сутність різноманітних об'єктів нерухомості. Так, до приналежностей земель були зараховані церковні будівлі та інші споруди, що стояли на них, двори, млини, мости, перевози, греблі, озера, водойми, болота, дороги, джерела та інші подібні об'єкти; а також «усі витвори, які на землі знаходяться, і всі, приховані в її надрах, метали, мінерали та інші копалини» [52, с. 1-3] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Таким чином, у російському дореволюційному праві, якщо говорити сучасною мовою, набула визнання концепція «єдності нерухомості» (концепція «земельної ділянки»).

Але були випадки, коли будівлі, хоча й міцно закріплені на землі, вважалися належними до розряду рухомих речей, якщо угода була спрямована на купівлю матеріалів, з яких вони виготовлені, без ділянки землі що під ним, наприклад, під час продажу для знесення або на злом. Відповідно, «будинок як приналежність землі, на якій його збудовано, є майно нерухоме; якщо ж його розглядати окремо від землі, він буде майном рухомих» [2, с. 102] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Одразу після Жовтневої революції 1917 року Декретом ВЦВК від 20 серпня 1918 р. «Про відміну права приватної власності на нерухомість у містах» приватна власність на землю була скасована, а поділ майна на рухоме і нерухоме усунуто. У зв'язку з вилученням майна з цивільного обороту поділ речей на нерухомі і рухомі втратив сенс і практичне значення. «Юристи використовували інші критерії класифікації речей: відому в античності формулу споживаності, бухгалтерські визначення основних і обігових фондів» [2, с. 99] (переклад наш – А.Д., І.К.). Цікаво, що у 1958 році О. С. Іоффе, демонструючи відмінність речі неспоживаної (жилий будинок) від споживаної (будинок на знесення), навів буквально той же приклад, що й Г. Ф. Шершеневич на початку століття, який говорив про відмінність в угодах щодо нерухомості (будинок) і щодо рухомості (зруб) [55].

Після тривалої перерви термін «нерухоме майно» з'явився в українському праві спочатку в Законі «Про власність в УРСР» від 24 грудня 1990 року, а потім і в основах цивільного законодавства Союзу РСР і республік.

ЦК України також визнає поділ речей на рухомі і нерухомі.

Так, згідно зі ст. 181 ЦК:

1. До нерухомих речей (нерухомості, нерухомого майна) зараховують земельні ділянки, а також об'єкти, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їхнього знецінення або зміни їхнього призначення.

Режим нерухомої речі може поширюватися законом на повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

2. Рухомими речами є речі, вільно переміщувані в просторі.

Як бачимо, ЦК України зараховує до об'єктів нерухомості, передусім, земельну ділянку. Земельна ділянка – це частина земної поверхні зі встановленими межами, визначеним місцем розташування, із певними відносно неї правами (ст. 79 Земельного кодексу).

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси й багатолітні насадження, розташовані на ній.

Право власності на земельну ділянку поширюється на простір, розташований над і під поверхнею ділянки на висоту і в глибину, необхідні для побудови житлових, виробничих та інших споруд і будівель.

Визначення земельної ділянки як частини земної поверхні зі встановленими межами, визначеним місцем розташування і з визначеними відносно неї правами є новим для законодавства України. Як уже зазначалося, поняття земельної ділянки можна розкрити через зміст права власності на неї. У зв'язку з цим «слід підкреслити, що право власності на землю у вертикальній площині закріплене, як і в багатьох країнах світу, з поширенням не на безкінечну величину, а лише на простір, необхідний для забудови» [101, с. 41].

Існує погляд, згідно з яким «ресурси (вода, ліси, надра) у прямому сенсі не можуть бути нерухомістю, вони лише є корисною властивістю основного об'єкта нерухомості – землі» [233, с. 10-11] (переклад наш – А.Д., І.К.). На нашу думку, це неправильне твердження, оскільки земля також становить ресурс.

Можна було б припустити, що законодавець у п. 1 ч. 1 ст. 181 ЦК, указуючи на об'єкти, розташовані на земельній ділянці й непереміщувані для запобігання втрати ними цінності й зміни їхнього призначення, мав на увазі водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження як об'єкти нерухомості, пов'язані з землею. Характерним для них є природний зв'язок. Однак, по-перше, як видно з аналізу ч. 3 ст. 373 ЦК, ч. 2 ст. 79 Земельного кодексу України, вказані об'єкти вже включені в поняття земельної ділянки, а по-друге, окрема участь таких об'єктів у цивільному обороті не передбачена.

Що ж до тих об'єктів, які законодавець зарахував до групи об'єктів нерухомості, визначених п. 1. ч. 1 ст. 181 ЦК як речі, пов'язані з землею і неперемішувані для запобігання втрати ними цінності й зміни їхнього призначення, то такими є будівлі і споруди. За критерій поширення на ці об'єкти режиму нерухомості також використовується фактор їхнього зв'язку із землею, однак, цей зв'язок штучний. Міцність зв'язку із землею вважається достатньою, якщо переміщення об'єкта неможливе без відповідної шкоди його призначенню. Як справедливо зазначила І. В. Козлова, у силу оцінювального характеру цього критерію абсолютно точно й однаково для всіх випадків вирішення питання про міцність зв'язку об'єкта із землею неможливо. Перенесення жилого будинку на вимогу власника на знову відведену ділянку землі замість вилученої для громадських потреб не перетворює його на рухомий об'єкт, хоча й ускладнює оцінку міцності зв'язку його із землею. Водночас продаж будинку на знесення для використання як будівельного матеріалу, зрозуміло, має розглядатися як угода з рухомими речами, хоча на момент її укладання об'єкт не був позбавлений зв'язку із землею. Таким чином, значення має не лише самий зв'язок об'єкта із землею, але й функціональне призначення об'єкта, що неможливо реалізувати без наявності такого зв'язку [65, с. 155-156].

Відповідно до ч. 2 ст. 375 ЦК власник земельної ділянки набуває права власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно. Окрім власника земельної ділянки, згідно з ч. 2 ст. 415 ЦК України право власності на будівлі і споруди може набути землекористувач, якому земельна ділянка надана під забудову (на основі суперфіція).

Таким чином, можна стверджувати, що будівлі і споруди є нерухомістю, оскільки вони пов'язані з землею, а їхнє переміщення неможливе без знецінення і зміни призначення. Проте і ліси, і водні об'єкти також можуть бути визначені як об'єкти, пов'язані з землею, відповідно, і вони – нерухомість. У першому випадку зв'язок штучний, у другому – природний. Що насправді їх відрізняє, так це можливість перших самотійно брати участь у цивільному обороті. Що ж до об'єктів, пов'язаних із землею природним чином (водних об'єктів, лісів, багаторічних насаджень), то законодавець включає ці об'єкти в поняття земельної ділянки, що робить неможливим їхню окрему участь у цивільному обороті. Відповідно, незважаючи на те, що ці об'єкти є нерухомими технічно, юридично ж вони входять до складу земельної ділянки, що зайвий раз підкреслює: «Нерухомість – це те, що є нерухомістю за законом» [13, с. 5] (переклад наш – А.Д., І.К.).

На підставі викладеного вище можна дійти висновку: у сучасному українському праві прийнята концепція «множинності видів нерухомості». Як було зазначено раніше, в основі цієї концепції теза про те, що існують різні об'єкти нерухомості, які породжують окремі права на них: право власності на землю, право власності на будівлі (споруди) тощо.

У п. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК вказано, що режим нерухомості поширюється на речі, переміщення яких не лише можливе, а й необхідне для досягнення їхнього основного економічного і соціального призначення: повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Для цих речей встановлюється звичайний для всіх нерухомих речей правовий режим, пов'язаний з публічністю і гласністю набуття прав на них. Для цього в ЦК за критерій зарахування речей до певної групи прийнята необхідність державної реєстрації прав на ці об'єкти. Відповідно, коло морських, повітряних і т. под. суден, які визнаються за об'єкти нерухомості, обмежене тільки тими з них, права на які підлягають державній реєстрації.

Існує думка, що принцип державної реєстрації не може бути покладений в основу зарахування майна до нерухомості, а існує лише єдиний критерій – міцний зв'язок об'єкта із землею. Так, деякі вчені вважають, що неправомірно лише на одній підставі державної реєстрації зараховувати повітряні і морські судна, а також космічні об'єкти до об'єктів нерухомості. «Їх, на наш погляд, взагалі не можна розглядати як об'єкти нерухомості, оскільки їм не властивий міцний (нерозривний) зв'язок із земельною ділянкою» [108, с. 22] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Щодо цього існує ще один погляд, хоча й менш радикальний, точка зору. Так, на думку М. Б. Гончаренка, такий критерій зарахування об'єктів до нерухомості, як державна реєстрація, взагалі має бути вилучений із тексту статті. Як про підставу для виключення цього критерію йдеться про те, що «державній реєстрації підлягають і такі речі, як зброя, набої, автотранспортні засоби, що, як відомо, до нерухомості не належать, тому однією ознакою державної реєстрації юридична нерухомість речей встановлюватися не може» [31, с. 62-63].

Необхідно розмежовувати державну реєстрацію нерухомих об'єктів як умову технічного існування самого об'єкта і державну реєстрацію прав на нерухоме майно і угод із ним як елемент особливого правового статусу об'єкта нерухомості. Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року [131] (далі Закон про реєстрацію прав) встановлено кадастровий облік об'єктів нерухомості, а також технічний облік будівель і споруд. Варто зазначити, що цей нормативний акт регулює відносини, пов'язані з державною

реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обмеження лише стосовно земельних ділянок та об'єктів, розташованих на земельних ділянках (будівель, споруд тощо) (п.3 ст.2). У той же час дія закону про реєстрацію не поширюється на державну реєстрацію прав на повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші об'єкти цивільних прав, на які іншими законами поширюється правовий режим нерухомої речі, а також на державну реєстрацію ділянок надр для видобутку корисних копалин (ч. 2 ст.1) відповідно. Спеціальна реєстрація самого об'єкта й державна реєстрація прав на нього не існують паралельно і не замінюють один одного. Це підтверджується і ч. 1 ст. 182 ЦК.

У зв'язку з тим, що переліком нерухомих об'єктів, зарахованих у п. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України до нерухомих об'єктів певної групи, окрім повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання, а також космічний об'єктів може бути зараховано й інше майно, можна припустити, що цей перелік не є вичерпним. Оскільки жоден інший нормативний акт не продовжує цей перелік і, крім того, відсутні будь-які об'єктивні критерії для зарахування об'єктів до нерухомих речей цієї групи, єдиним критерієм залишається самий факт зарахування Законом об'єкта до цієї групи нерухомих речей.

На підставі викладеного вище нерухоме майно на основі критеріїв, встановлених ст. 181 ЦК України, можна розділити на дві основні групи.

По-перше, це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їхнього знецінення або зміни їхнього призначення, тобто речі, які об'єктивно є нерухомими. Об'єкти нерухомості цієї групи можна розділити на підгрупи: 1) земельна ділянка, до складу якої входить поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ньому знаходяться, а також простір над і під ним, необхідний для зведення на ньому житлових, виробничих та інших будівель і споруд; 2) необмежений Законом перелік речей, який має зв'язок із землею: будівлі, споруди тощо.

По-друге, це речі об'єктивно рухомі, але зараховані Законом до категорії нерухомих у зв'язку з особливою економічною або суспільною значущістю (повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші об'єкти цивільних прав, на які Законом поширюється правовий режим нерухомої речі) і на підставі вимоги про державну реєстрацію прав на ці об'єкти.

Окрім того, класифікація нерухомих об'єктів має бути доповнена третьою групою об'єктів нерухомості – майновими комплексами. Доцільність цього зазначала І. В. Козлова, оскільки такі об'єкти не можуть

бути зараховані ні до першої (у них можуть уключатися не лише нерозривно пов'язані з землею речі), ні до другої (окрім об'єктивно рухомих речей, до них можуть належати майнові права) групи нерухомості.

Таким об'єктом, відповідно до ст. 191 ЦК України, є підприємство як єдиний майновий комплекс. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, обладнання, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інші позначення та інші права.

У законодавстві України підприємство є єдиним об'єктом нерухомості, зарахованим до групи майнових комплексів. У світовій практиці, окрім підприємства, виділяють як комплекс нерухомого майна також кондомініум.

Українські закони останнього десятиріччя забезпечили включення до сфери нерухомості ринкових механізмів, тому «сьогодні вже можна говорити про нерухомість як про звичайний товар, що повсюдно продається і купується, тобто функціонує на ринку» [187, с. 15] (переклад наш – А.Д., І.К.).

. «Оцінювач визначає вартість нерухомості як фізичного об'єкта, а також усі, пов'язані з нею права» [190, с. 92] (переклад наш – А.Д., І.К.).

. «Кожне з цих прав більшою чи меншою мірою може бути включене в ринковий обіг і мати свою, відмінну від інших, ринкову вартість» [100, с. 9] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Характеристика речі як об'єкта оцінки не буде повною доти, поки ми не визначимо, за яким правом ця річ належить особі (об'єктом якого права вона є). «Під час оцінювання необхідно отримати детальну характеристику й фізичний опис об'єкта і визначити пов'язані з ним юридичні права» [75, с. 258] (переклад наш – А.Д., І.К.). Відповідно, за об'єкт оцінки доцільно розглядати не самі речі, а права на речі. Від усвідомлення значущості такої вимоги, насамперед, залежить об'єктивність оцінки. Такий підхід до класифікації об'єктів оцінки пояснюється і практичною користю, і теоретичною обґрунтованістю. Зважаючи на правову концепцію активів, згідно з якою активи – це права на ресурси, а не самі ресурси, про що йшлося раніше, першу групу об'єктів оцінки ми пропонуємо позначити у такий спосіб:

Права на об'єкти в матеріальній формі (речі):

1) право власності на:

а) нерухомі речі – земельні ділянки, будівлі, споруди, а також інші об'єкти, зараховані законодавством до нерухомості;

- б) рухомі речі;
- 2) обмежені речові права.

Національний стандарт №1 об'єктами оцінки в нематеріальній формі називає об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримання економічної вигоди. До об'єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права.

Цінні папери займають особливе місце серед об'єктів цивільних прав. Згідно з ч. 1 ст. 194 ЦК цінний папір становить документ установленної форми з відповідними реквізитами, що посвідчує грошове або інше майнове право і визначає взаємовідносини між особою, яка його розмістила (видала), і власником та передбачає виконання зобов'язань згідно з умовами його розміщення, а також можливість передачі прав, що впливають із цього документа іншим особам. ГК (п. 2 ч. 1 ст. 163) і Закон України «Про цінні папери та фондовий ринок» [184] (ч. 1 ст. 3) аналогічно визначають поняття цінного паперу.

Цінні папери мають певну властивість, що відрізняє їх від інших юридичних документів, які також можуть підтверджувати різні суб'єктивні цивільні права. Для того щоб відмежувати цінні папери від інших документів, і передусім, від сурогатів цінних паперів, які набули значного поширення, необхідно виділити ознаки, властиві цінним паперам.

Цінний папір, по-перше, засвідчує суб'єктивні цивільні права, по-друге, відповідає основам презентації, по-третє, має властивість публічної достовірності, по-четверте, відповідає легальним підставам зарахування до цінних паперів (зарахований до таких законом, іншим нормативним актом), по-п'яте, відзначається обігоспроможністю [230, с. 5-6].

Для цього дослідження особливий інтерес становить перша і п'ята (за названих у цьому переліку) ознаки.

Цінний папір засвідчує суб'єктивні цивільні права.

Цінний папір стає цінним не сам по собі, а тому, що засвідчує певні права. Проблема юридичної природи засвідчуваних цінними паперами прав не знайшла однозначного рішення ні в юридичній літературі, ні в законодавстві. Ст.194 ЦК і ст.163 ГК визначають, що цінний папір засвідчує грошове або інше майнове право.

У той же час акція, разом із майновими правами (наприклад, правом на дивіденд, правом на ліквідаційну квоту), надає й інші права: право на участь в управлінні акціонерним товариством, право на отримання інформації про діяльність товариства та інші. У зв'язку з чим не можна не

погодитися з твердженням Г. М. Шевченка про те, що цінні папери можуть засвідчувати або майнові права, або майнові і пов'язані з ними немайнові права, але не можуть засвідчувати лише немайнові права, оскільки вони покликані брати участь у майновому обігу і мають якість обіговості [230, с. 7].

Це правило діє і відносно паїв (часток) у майні господарського товариства (кооперативу). Хоча ст.177 ЦК України прямо не передбачається такий вид об'єктів цивільних прав, як частки (паї), дослідники неодноразово зараховували їх до цієї категорії.

Майнові права, представлені цінними паперами, зі свого боку, можуть бути зобов'язальними (паперів із такими правами більшість) і речовими. Речові права закріплені у товаророзпорядчих цінних паперах, до яких варто зарахувати складські свідоцтва, заставну, коносамент. Водночас названі цінні папери втілюють у собі, разом із речовими правами, також і зобов'язальні права. Паперів, що закріплювали б тільки речові права, в українському законодавстві не існує. Свого часу на відсутність у радянському законодавстві паперів із виключним речовоправовим змістом звертав увагу М. М. Агарков [1, с. 173-188].

В юридичній літературі було висловлено думку про те, що в акції поєднуються зобов'язальні та речовоправові вимоги [5, с. 29]. Такої позиції дотримується і Ю. К. Толстой, котрий зазначав, що питання про співвідношення майнових прав засновників, членів, учасників юридичної особи з майновими правами самої юридичної особи розв'язане не достатньо чітко. Разом із цим науковець посилається на ст. 48 ЦК Російської Федерації, в якій сказано: «У зв'язку з участю в утворенні майна юридичної особи її засновники (учасники) можуть мати зобов'язальні права відносно цієї юридичної особи або речові права на її майно» [216, с. 111] (переклад наш – А.Д., І.К.).

На нашу думку, у цьому питанні може бути лише одна чітка відповідь: майно господарського товариства на праві власності належить лише господарському товариству і його учасники не мають жодних речових прав щодо майна цього господарського товариства.

Цінний папір є одностороннім зобов'язанням, оскільки здійснити закріплені в ньому права може лише його власник; особа, яка не має цінного паперу, не має права вимагати реалізації закріплених у цінному папері прав, тобто варто визнати, що в цінному папері не може бути закріплене двостороннє зобов'язання. Окрім того, необхідно наголосити, що кожен цінний папір надає певну сукупність прав, які в комплексі і визначають його зміст.

Разом із майновими (зобов'язальними) правами: правом на встановлення розміру дивідендів, ліквідаційної квоти мають місце пов'язані з ними немайнові права: право на участь в управлінні господарським товариством (кооперативом), право на отримання інформації про діяльність товариства (кооперативу) тощо. Така сукупність прав у літературі, зокрема в роботі О. Р. Кібенко, отримала назву корпоративних прав [60]. ГК визначає корпоративні права як права особи, частка якої визначається у статутному капіталі (майні) господарської організації, що включають правомочності щодо участі цієї особи в управлінні господарською організацією, отримання певної частки прибутку (дивідендів) цієї організації та активів у випадку ліквідації останньої відповідно до закону, а також інші правомочності, передбачені законом та статутними документами (ч. 1 ст. 167).

Інша ознака цінних паперів, на якій би хотілося зупинитися більш детально, – обігоспроможність (транзитивність) цінних паперів. Під обігоспроможністю необхідно розуміти здатність цінних паперів бути предметом цивільно-правових угод.

Дуалістичність природи цінних паперів викликає необхідність розрізняти порядок переходу прав на цінні папери і порядок передачі прав, закріплених цінними паперами. «Основну особливість цих документів становить тісний, нерозривний зв'язок виражених у них прав із документарною (паперовою) формою фіксації. Унаслідок такого зв'язку майнове право існує лише у формі паперу, відповідно, передача (відчуження) паперу є передачею самого права, а його втрата – припиненням права» [38, с. 314] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Іще М. М. Агарков зазначав, що «право на папір і право з паперу формально мають одну й ту ж долю» [1, с. 173] (переклад наш – А.Д., І.К.). Чинне законодавство також виходить з принципу одночасності переходу прав на папір і прав, засвідчених цінним папером. Згідно зі ч.2 ст.194 ЦК України до особи, яка набула права власності на цінний папір, переходять усі засвідчені ним права.

Сьогодні склалися дві основні концепції розуміння цінних паперів. Перша концепція – документарна, представники якої визнають цінними паперами лише документарні цінні папери.

Так, В. О. Белов зазначає, що «під цінними паперами як об'єктами цивільних правовідносин можна розуміти лише документи, але не втілені в них суб'єктивні цивільні права» [10, с. 14] (переклад наш – А.Д., І.К.). Аналогічної думки дотримується Є. О. Суханов указуючи, що цінні папери, як документи, належать до рухомості [38].

Що ж до так званих бездокументарних цінних паперів, то вони в межах документарної концепції розглядаються не як цінні папери, а лише як майнові права або спосіб фіксації прав, а тому не можуть бути визнані речами, а відповідно, і об'єктами права власності.

Дослідники І Є. О. Суханов і В. О. Белов доходять категоричного висновку, що документарні цінні папери й бездокументарні цінні папери мають різний правовий режим, а значить, є різними об'єктами цивільних правовідносин.

Прибічники другої – бездокументарної – концепції цінних паперів «конструюють або ж єдине розуміння цінного паперу як безтілесної речі, позбавленої матеріального субстрату, парадоксально визначаючи цінний папір – безтілесну річ – як зобов'язальне договірне право, регульоване нормами речового права (крім того, папір (документ) стоїть за самим феноменом цінного паперу, він є чимось зовнішнім стосовно сутності цінного паперу); або ж цінні папери розглядаються як сукупність майнових прав» [230, с. 17] (переклад наш – А.Д., І.К.).

У новітній юридичній літературі висловлено думку, що виробити єдине розуміння цінного паперу сьогодні неможливо, оскільки пропонується визначення бездокументарного цінного паперу як особливого об'єкта цивільних прав, мислимого як ідеальна оболонка для прав, розміщених у цінному папері [203].

Такий об'єкт оцінки як частки (паї), цінні папери Національний стандарт № 1 розглядає як сукупність майнових і пов'язаних із ними немайнових прав, про що свідчить зарахування цих об'єктів до об'єктів у нематеріальній формі. Визнання ж цінних паперів рухомими речами спричинило б те, що ці об'єкти оцінки необхідно було б зарахувати до об'єктів у матеріальній формі.

Окремо варто зупинитися на об'єкті оцінки, зазначеному Національним стандартом № 1 як кредиторська / дебіторська заборгованість. Економічна сутність кредиторської та дебіторської заборгованості полягає в тому, що це майно підприємства. Точніше, спосіб відображення частини майна в балансі підприємства. Як правова категорія кредиторська заборгованість – особлива частина майна підприємства, яка є предметом зобов'язальних правовідносин між підприємством та його кредиторами. Відповідно, дебіторська – між підприємством та його боржниками. Як слушно зауважив К. К. Лебедев, «кредиторська заборгованість має подвійну юридичну природу: як частина майна вона належить організації на праві володіння або навіть на праві власності відносно отриманих у позику грошей або речей, визначених родовими

ознаками; як об'єкт зобов'язальних правовідносин – це борги організації перед кредиторами, тобто особами уповноваженими на витребування або стягнення з організації відповідної частини майна» [81, с. 30] (переклад наш – А.Д., І.К.). Отже, якщо розглядати кредиторську заборгованість як частину майна, яка належить підприємству на праві володіння, або на праві власності, тобто брати до уваги речову природу цього об'єкту, то її можна було б зарахувати до першої групи об'єктів оцінки майна, а саме до прав на об'єкти в матеріальній формі. Тоді з класифікації випадає така категорія, як дебіторська заборгованість, тому що це майно, яке належить на праві володіння(власності) іншому підприємству. Вважаємо за доцільне як об'єкт оцінки розглядати саме зобов'язальну природу дебіторської заборгованості, тобто право вимоги. У разі кредиторської заборгованості буде наявне право вимоги підприємства-кредитора до підприємства-боржника (балансоутримувача).

Недоліком у визначенні об'єктів оцінки в нематеріальній формі, запропонованого Національним стандартом № 1, на наш погляд, є змішування економічної і правової термінології. З одного боку, об'єкти оцінки в нематеріальній формі зараховані до фінансових інтересів, а з іншого боку, вони ж визнаються майновими правами. Іншою вадою визначення є відсутність низки об'єктів оцінки, які також не мають матеріальної форми і, відповідно, зараховані до цієї категорії.

Як уже було зазначено, стаття 3 Закону про оцінку майна до майна, що підлягає оцінці, зараховує нематеріальні активи. У нормативних актах термін нематеріальні активи зустрічається, коли йдеться про входження нематеріальних об'єктів до складу підприємства як майнового комплексу. ЦК у значенні нематеріальних активів, що входять до складу майнового комплексу, включив лише права на позначення, які індивідуалізують підприємство, його продукцію, роботи та послуги (фірмове найменування, товарні знаки, знаки обслуговування).

Однак правами на фірмове найменування й товарний знак перелік нематеріальних об'єктів, що входять до складу майнового комплексу, далеко не обмежується.

В українському законодавстві нематеріальний актив відповідає таким критеріям:

- не має матеріальної форми;
- може бути ідентифікований;
- утримується підприємством із метою використання протягом більшого за рік періоду (або одного операційного циклу, якщо він перевищує рік).

Нематеріальними активами можуть бути:

- права користування природними ресурсами (право користування надрами, іншими ресурсами природного середовища, геологічною та іншою інформацією про природне середовище тощо);
- права користування майном (право користування земельною ділянкою, право користування будівлею, право на оренду приміщень тощо);
- права на знаки для товарів та послуг (товарні знаки, торговельні марки, фірмові назви тощо);
- права на об'єкти промислової власності (право на винаходи, корисні моделі, промислові зразки, сорти рослин, породи тварин, ноу-хау, захист від недобросовісної конкуренції тощо);
- авторські й суміжні з ними права (право на літературні й музичні твори, програми для ЕОМ, бази даних тощо);
- незавершені капітальні інвестиції в нематеріальні активи.

Як видно з цього переліку, до складу нематеріальних активів включено низку обмежених речових прав, зокрема права користування природними ресурсами (право користування надрами, іншими ресурсами природного середовища), права користування майном (право користування земельною ділянкою, право користування будівлею, право на оренду приміщень тощо). Включення речових прав до складу нематеріальних активів є відображенням ресурсного підходу до визначення поняття «актив», що, на думку прибічників правової концепції активів, є причиною неправильного розуміння сутності активів і, як наслідок, створює велику кількість практичних проблем [28, с. 38]. Як зазначалося, ці речові права мають бути зараховані до групи об'єктів оцінки «права на об'єкти в матеріальній формі». У зв'язку з чим до поняття «нематеріальні активи» необхідно зараховувати лише права на нематеріальні об'єкти – права інтелектуальної власності й права на провадження певної діяльності.

Термін «інтелектуальна власність» не є беззаперечним у науці цивільного права. Сутність розбіжностей полягає у визначенні цивільно-правової природи прав на результати інтелектуальної діяльності. Більше ніж двохсотрічна полеміка із цього питання зводиться до двох концепцій: концепції інтелектуальної власності й концепції виключних прав.

Концепція інтелектуальної власності виникла в часи Великої французької революції наприкінці XVIII ст. як продовження теорії природного права, що ґрунтується на тезі: усе, створене в результаті людської праці, є власністю певної особи, зокрема й на результати її інтелектуальної діяльності. Позицію авторського права як різновиду права власності відстоював Д. І. Мейер, котрий припускав, що «воно має свої

особливості, обумовлені тим, що предметом його є не річ, а думка, втілена в певну форму; відповідно до цього і правоположення, які стосуються права власності на матеріальні речі, застосовуються і до авторського права, як би цьому не суперечила властивість предмета цього права» [90, с. 46] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Одним із аргументів на захист цієї теорії можна навести подібність прав автора і власника речі щодо можливості самостійно розпоряджатися, а, по-друге, вимагати утримання від зазіхань третіх осіб.

Прибічники концепції інтелектуальних прав вважають результати інтелектуальної діяльності новим різновидом об'єктів цивільного обороту, не допускаючи застосування до них речово-правового режиму власності. Відносно продуктів інтелектуальної творчості пропонується застосовувати режим виключних прав. Цей погляд зору поділяють А. А. Пиленко, Г. Ф. Шершеневич, В. О. Дозорцев, В. О. Калятін, Є. О. Суханов, О. П. Сергєєв [46; 58].

Конвенція про заснування Всесвітньої організації інтелектуальної власності (ВОІВ) закріплює поняття інтелектуальної власності, включаючи до переліку об'єктів права інтелектуальної власності такі об'єкти:

- а) літературні, художні твори й наукові праці;
- б) виконавська діяльність артистів, фонограми, радіопередачі;
- в) винаходи, корисні моделі, промислові зразки, товарні знаки, знаки обслуговування, фірмові назви, комерційні назви й позначення, назви місцевостей походження товарів тощо.

Концепція інтелектуальної власності разом із міжнародно-правовим визнанням набула закріплення і в новітньому українському законодавстві. На підставі ст. 420 ЦК до об'єктів інтелектуальної власності зокрема належать:

- літературні й художні твори;
- комп'ютерні програми;
- компіляції даних (бази даних);
- виконання;
- фонограми, відеограми, передачі (програми) організацій мовлення;
- наукові відкриття;
- винаходи, корисні моделі, промислові зразки;
- компоновки (топографії) інтегральних мікросхем;
- раціоналізаторські пропозиції;
- сорти рослин, породи тварин;

- комерційні (фірмові) найменування, торговельні марки (знаки для товарів та послуг), географічні позначення;
- комерційні таємниці.

Права інтелектуальної власності, що є предметом регулювання й охорони авторського і суміжного прав принципово можуть уходити до складу майнового комплексу (наприклад, до складу майнових комплексів видовищних комерційних організацій), однак швидше є винятком, ніж правилом, оскільки значною мірою властиві особистій інтелектуальній творчій діяльності людини.

Більшою мірою властиві підприємницькій діяльності, економічному обігу такі об'єкти права інтелектуальної власності, як винаходи, корисні моделі, промислові зразки, товарні знаки, знаки обслуговування, фірмові найменування, комерційні найменування і позначення, найменування місцевостей походження товарів тощо. Не можна не погодитися з В. А. Рассудовським, котрий зазначає, що «відрізняються типові об'єкти інтелектуальної власності як результати інтелектуальної діяльності, творіння людського розуму й дорівняні до них засоби індивідуалізації, де творчий елемент хоча й присутній, проте менш помітний» [37, с. 235] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Конкретне коло об'єктів інтелектуальної діяльності, права на які входять до складу підприємства – майнового комплексу, не може бути визначене повно в теоретичному відношенні. Об'єкти права інтелектуальної власності характерні й специфічні для кожного учасника підприємницького обігу, залежать від предмета діяльності суб'єкта, місця в економічній галузі, яке він займає, характеру і підстав відчуження від нього як предмета будь-якого цивільно-правової угоди частки майна у вигляді підприємства.

Найбільш часто до складу майнового комплексу як елемент включаються такі права:

а) право на фірмове найменування, що дозволяє конкретизувати комерційну організацію (зокрема й підприємство) у підприємницькому обороті;

б) право на товарний знак і знак обслуговування, які є позначеннями, що відрізняють аналогічні товари і послуги одних виробників від інших;

в) право на найменування місцевості походження товару, яке «прив'язує» товар, роботу чи послугу до географічного, демографічного чи іншого походження;

г) право на винахід;

- д) право на корисні моделі, промислові зразки, бази даних, мікросхеми, селекційні досягнення, штами мікроорганізмів тощо;
- е) право на секрети виробництва (ноу хау).

Серед названих прав інтелектуальної власності особливе місце, у зв'язку зі значущістю цього складника для майнового комплексу в цілому і дискусійності питання про рівномірність включення в елементи підприємства (а не зарахування до ознак юридичної особи), займає право на фірмове найменування.

У змісті деяких статей ЦК України помітна наукова й практична складність і неоднозначність визначення поняття «фірмове найменування». Стаття 90 ЦК характеризує комерційне (фірмове) найменування як найменування суб'єкта, юридичної особи – підприємницького товариства: «Юридична особа, яка є підприємницьким товариством, може мати комерційне (фірмове) найменування». Стаття 191 ЦК прямо не включає право на комерційне (фірмове) найменування до складу підприємства як майнового комплексу. Однак стаття 420 ЦК комерційне (фірмове) найменування зараховує до об'єктів інтелектуальної власності, а ч. 2 ст. 490 ЦК передбачає, що майнові права інтелектуальної власності на комерційне найменування передаються іншій особі лише разом із цілісним майновим комплексом особи, котрій ці права належать, або його частиною.

В юридичній літературі висловлюється думка, згідно з якою фірмове найменування не є самостійним об'єктом цивільних прав і, відповідно, ставиться під сумнів існування права на нього і як елемента майнового комплексу. Так, на думку Г. Є. Авілова, «законодавче визначення фірмового найменування як найменування юридичної особи виключає можливість законодавчо включити його до складу підприємства і, відповідно, визнати відчужуваним об'єктом цивільних прав» [67, с. 135] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Більш обґрунтованою видається точка зору інших авторів, котрі зараховують право на фірмове найменування до складу майнового комплексу. Як зазначав Г. Ф. Шершеневич, «цінність підприємства полягає не стільки в приміщенні, яке знаходиться, можливо, на людному місці, не в кількості складених у його підвалах і складах товарів, скільки у відомості фірми» [231, с. 185] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Аналогічного висновку доходить і В. В. Голофаєв: «У результаті слід констатувати, що фірмове найменування юридичної особи безумовно є засобом, яке разом з іншими використовується юридичною особою в підприємницькій діяльності і тому є невід'ємним матеріальним елементом підприємства, що належить цій юридичній особі. Як елемент підприємства

фірмове найменування збільшує вартість підприємства, виводячи її за межі загальної вартості окремо взятих складових частин підприємства, тобто дає надлишок прибутку, обумовлений зрештою формуванням клієнтури, попитом на результати діяльності юридичної особи» [30, с. 44] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Згідно з Главою 15 ЦК, окрім результатів інтелектуальної, творчої діяльності, нематеріальним благом, що має форму товару, є інформація. Ст. 200 ЦК і ст.1 Закону України «Про інформацію» під інформацією розуміють документовані або публічно оголошені дані про події і явища, які відбуваються в суспільстві, державі й навколишньому середовищі. Особливості й юридичні властивості інформації виявляються і в інформаційних процесах, дослідження яких дає змогу встановити такі її властивості:

1) властивість фізичної невідчужуваності інформації базується на тому, що знання не відчужувані від людини, їх носія. Зважаючи на це, під час передачі інформації від однієї особи до іншої і юридичного закріплення цього факту процедура відчуження інформації повинна замінятися передачею прав на її використання, а інформація повинна передаватися разом із цими правами;

2) властивість відокремлюваності інформації. Для включення в обіг (оборот) інформація завжди реалізується у вигляді символів, знаків, хвиль (коливань), у наслідок цього відокремлюється від її виробника (творця) та існує окремо і незалежно від нього. Це підтверджує факт обігоспроможності інформації як самостійного окремого об'єкта, у наслідок чого з'являється можливість передачі інформації в такій формі від одного суб'єкта до іншого;

3) властивість інформаційного об'єкта (інформаційної речі) або властивість двоєдності інформації та її носія. Ця властивість виникає внаслідок того, що інформація передається і поширюється завжди тільки на матеріальному носії (або за допомогою матеріального носія) і виявляється як двоєдність інформації (її змісту) і носія, на якому ця інформація (зміст) закріплена, тобто у формі інформаційного об'єкта. Воно дає змогу поширити на інформаційний об'єкт дію інституту інтелектуальної власності;

4) властивість тиражування (поширюваності) інформації. Інформація може тиражуватися і поширюватися в необмеженій кількості екземплярів без зміни її змісту. Одна й та ж інформація (зміст) може належати водночас необмеженій кількості осіб (необмежене коло осіб може знати зміст цієї інформації). Звідси виходить, що для закріплення авторських прав на

інформацію необхідно юридично закріплювати обсяг прав щодо використання інформації (її змісту) особами, котрі мають таку інформацію (мають знання про зміст інформації);

5) властивість організаційної форми. Інформація, що перебуває в обігу, як правило, надається в документованому вигляді, тобто у формі документа. Це можуть бути оригінал документа, його копія, масив документів на паперовому чи електронному носії (банк даних чи база даних), те саме у вигляді оригіналу чи копії, бібліотека, фонд документів, архів тощо. Така властивість уможливорює юридичне закріплення факту «приналежності» інформації, представленої в конкретній організаційній формі, конкретному суб'єктові (підтвердивши, наприклад, цей факт відповідним підписом у традиційному чи електронному вигляді (за допомогою ЕЦП). Ця властивість дає змогу також зараховувати до інформаційних об'єктів (інформаційних речей) як окремі документи, так і складні організаційні інформаційні структури;

6) властивість екземплярності інформації. Вона полягає в тому, що інформація поширюється, як правило, не сама по собі, а на матеріальному носії, унаслідок чого можливий облік екземплярів інформації (інформаційних об'єктів) через облік носіїв, на яких відображена інформація. Поняття екземплярності дає можливість відстежувати документовану інформацію і тим самим пов'язувати змістову сторону інформації (семантику) з її «речовим» обрамленням, тобто з відображенням на носії, вводити поняття враховуваної копії документа, а звідси й механізму реєстрації інформаційних об'єктів, особливо враховувати обіг оригіналів документів [70, с. 36-37].

З усіх видів інформації як об'єкт самостійного обігу може розглядатися лише інформація, яка становить комерційну таємницю. Відповідно до ст. 505 ЦК комерційною визнається таємниця, яка є секретною в тому сенсі, що вона взагалі або в певній формі й сукупності її складників є невідомою і не може бути легко доступною для осіб, котрі зазвичай мають справу з таким різновидом інформації, у зв'язку з чим має комерційну цінність і була предметом адекватних існуючим обставинам щодо збереження її секретності заходів, ужитих особою, яка законно її контролює.

Комерційною таємницею можуть бути відомості технічного, організаційного, комерційного, виробничого та іншого характеру, за винятком тих даних, які згідно з законом не можуть бути зараховані до комерційної інформації. Варто зазначити, що, маючи певні властивості (невідомість третім особам, недоступність і збереження з боку власника),

комерційна інформація може виступати в цивільному обороті не лише як самостійний об'єкт, а й включатися до складу підприємства. Отже до складу майнового комплексу може бути включене право інтелектуальної власності на комерційну таємницю.

Інформація як об'єкт правовідносин і, зокрема як об'єкт цивільного обороту, сьогодні вивчена мало, тому варто констатувати факт недостатньої урегульованості відносин щодо інформації як об'єкта цивільного права.

Варто зазначити, що за об'єкт оцінки може розглядатися лише майнова складова прав інтелектуальної власності – майнові права інтелектуальної власності такі, як:

- 1) право на використання об'єкта права інтелектуальної власності;
- 2) виключне право дозволяти використання об'єкта права інтелектуальної власності;
- 3) виключне право перешкоджати неправомірному використанню об'єкта права інтелектуальної власності, зокрема забороняти таке використання;
- 4) інші майнові права, встановлені законом (ст. 424 ЦК).

Під час визначення ринкової вартості майнових прав інтелектуальної власності відповідно до Методики оцінки майнових прав інтелектуальної власності ураховується:

- нематеріальний, унікальний характер об'єкта оцінки;
- фактичне використання об'єкта прав інтелектуальної власності (ОПВ), майнові права на який оцінюються;
- можливі галузі та сфери його використання, найбільш вірогідну ємність і частку, яку він може займати на ринку, витрати на виробництво і реалізацію продукції, що виготовляється з використанням ОПВ, об'єм і структуру інвестицій, необхідних для освоєння і використання ОПВ у тій або іншій галузі чи сфері діяльності;
- ризики освоєння і використання ОПВ у різних галузях чи сферах діяльності, зокрема ризики недосягнення технічних, економічних, експлуатаційних і екологічних показників, ризики недобросовісної конкуренції та інші;
- стадії розробки і освоєння ОПВ;
- можливість отримання і ступінь правової охорони;
- обсяг переданих прав та інші умови договорів про створення за замовленням і використання ОПВ та інших договорів щодо розпорядження майновими правами на такі об'єкти;
- розмір та умови виплати винагороди за використання ОПВ;

- інші чинники, що мають суттєвй вплив на вартість майнових прав інтелектуальної власності.

Особисті немайнові права, закріплені ст. 423 ЦК, відповідно оцінці не підлягають, оскільки є невідчужуваними від їх носія.

Ст. 201 ЦК містить перелік особистих немайнових благ, таких як здоров'я, життя, честь, гідність і ділова репутація, ім'я (найменування), авторство, свобода літературної, художньої, наукової, технічної творчості тощо. Ст. 269 ЦК закріплює правовий режим об'єктів цивільних прав відносно фізичних осіб. Права на ці об'єкти як конституційні визнаються довічними, невідчужуваними і не мають економічного змісту. Відповідно, особисті немайнові блага, які належать фізичній особі, не можуть бути предметом ринкових відносин.

Однак особисті немайнові права мають не лише фізичні особи. Ст. 94 ЦК з-поміж немайнових прав юридичної особи закріплює право не недоторканість її ділової репутації, на таємницю кореспонденції, на інформацію. Ділова репутація юридичної особи визнається особистим немайновим благом. Це підтверджується тим фактом, що захист ділової репутації юридичної особи здійснюється тими ж способами і в тому ж порядку, що й гідність, честь і ділова репутація громадянина. Як справедливо зазначає С. О. Степанов, «ділова репутація як така стосується не лише особи – власника підприємства, але й не меншою мірою самого майнового комплексу. У зв'язку з цим, наприклад, купівля-продаж діючого з бездоганною діловою репутацією підприємства – майнового комплексу в загалі може означати свого роду перехід і самої ділової репутації, і права на її захист від юридичної особи-продавця до юридичної особи-покупця» [205, с.52] (переклад наш – А.Д., І.К.).

«Уведення категорії ділової репутації є цілком обґрунтованим і логічним кроком законодавця в умовах ринкової економіки, коли кожен товаровиробник, підприємець, інший учасник майнових відносин зацікавлений у підтриманні й зміцненні свого іміджу надійного партнера, добросовісного контрагента тощо», – підкреслює Л. О. Красавчикова [42, с.187] (переклад наш – А.Д., І.К.).

На нашу думку, характеристика ділової репутації підприємства лише як немайнового блага юридичної особи є не повною. Сьогодні ділова репутація підлягає майновій оцінці і, відповідно, набуває комерційної значущості не тільки у спільній діяльності, але й у складі майна підприємства. В умовах ринкової економіки ділова репутація підприємства набуває властивості товару, тому варто визнати, що власникові ділової

репутації, окрім немайнових прав, також належать і майнові права відносно цього нематеріального блага.

Деякі економісти пропонують класифікацію нематеріальних активів за ознакою їх віддільності/невіддільності. Так, Г. Десмонд і Р. Келлі виділяють такі групи нематеріальних активів:

1) невіддільні від підприємства (завершена функціональність, наявність підготовленого персоналу, наявність клієнтури, досягнення у сфері маркетингу);

2) невіддільні від індивідуума (особиста репутація серед громадськості і клієнтів, професійні якості);

3) віддільні у загальному випадку від підприємства та індивідуума (права, пільги, фірмові знаки, торговельні марки, авторські права, ліцензії, патенти – OIB).

Такі невіддільні від підприємства елементи, як завершена функціональність, наявність підготовленого персоналу, наявність клієнтури, досягнення у сфері маркетингу мають назву гудвіл підприємства або гудвіл бізнесу. Г. Десмонд і Р. Келлі визначають гудвіл як сукупність тих елементів бізнесу, які стимулюють клієнтів продовжувати користуватися послугами певного підприємства або певної особи. Ця сукупність приносить прибуток більший за той, який визначається як розумний прибуток від усіх активів, уключаючи всі нематеріальні активи, які можуть бути ідентифіковані і окремо оцінені. Гудвіл може бути оцінений, але не може бути проданий окремо від підприємства.

Гудвіл підприємства (бізнесу) містить у собі:

- переваги розташування;
- подолані стартові труднощі;
- наявність підготовленого персоналу;
- систему управління (менеджмент);
- наявність постійних постачальників;
- імідж (рівень цін на товари і послуги, якість продукції і послуг, кредитоспроможність тощо).

Однак факт наявності у підприємства нематеріального активу, зарахованого до однієї з указаних категорій, ще не означає, що підприємство має додаткову вартість. Основні характеристики гудвіла як одного з видів нематеріальних активів підприємства такі:

- невіддільний від підприємства і не може бути окремо проданий;
- наявний лише за наявності надлишкових прибутків;
- виступає в ролі прибутку, який не підлягає амортизації [91, с. 49-

51].

На присутність гудвілу вказує тільки наявність надлишкових прибутків по матеріальних активах і віддільних нематеріальних активах. Проте можливі випадки, коли такі прибутки відсутні, водночас гудвіл переходить у свою протилежність – бедвіл. Бедвіл засвідчує те, що управлінський персонал підприємства не може організувати діяльність у такий спосіб, щоб виникли прибутки більші за поточні ринкові ставки прибутковості по матеріальних активах і віддільних нематеріальних активах. Наявність бедвіла не означає, що діяльність підприємства збиткова, хоча останнє не виключається; воно означає, що прибутковість конкретного підприємства перебуває на рівні нижчому за ринковий.

Таким чином, гудвіл можна визначити як комплекс заходів, направлених на збільшення прибутку підприємства. Без збільшення активних операцій, включаючи використання управлінських спроможностей, нових технологій тощо. Перевищення вартості покупки підприємства як цілісного майнового комплексу над поточною вартістю всіх матеріальних активів становить «ціну фірми» (гудвіл). Такий підхід називається теорією «великого котла», до речі, гудвіл – ціна, яку покупець готовий заплатити за фірму над ринкову вартість її матеріальних активів.

Визначення гудвілу можна зустріти і в українському законодавстві. Зокрема, у Податковому кодексі України [113], гудвіл (вартість ділової репутації) визначається як нематеріальний актив, вартість якого визначається як різниця між ринковою ціною та балансовою вартістю активів підприємства як цілісного майнового комплексу, що виникає в результаті використання кращих управлінських якостей, домінувальної позиції на ринку товарів, послуг, нових технологій тощо.

Однак поняття «гудвіл» і «ділова репутація» не ідентичні. Ділова репутація, як правильно підкреслив О. Г. Мендрул, не є наслідком використання найкращих управлінських якостей персоналу, наявності домінуючої позиції на ринку, використання нових технологій. Ділова репутація характеризується «прив'язаністю» клієнтів до продукції (робіт, послуг) підприємства. Така «прив'язаність» викликана не лише перерахованими факторами, а й успішною рекламною кампанією, особливими способами просування товарів, наявністю розвиненої сервісної мережі й цілою низкою інших причин [91].

Варто зазначити той факт, що сьогодні значну роль став відігравати персональний гудвіл (невіддільний від індивідуума елемент, який характеризує професійні якості свого володаря – особиста репутація серед громадськості та клієнтів). Той факт, що підприємство (бізнес) має високу вартість лише за наявності ключових топ-менеджерів, переконує нас у

складності вирішення цієї проблеми, «оскільки купівля-продаж бізнесу відбувається в інституціональному середовищі, яке не передбачає закріплення працівника за робочим місцем без його згоди» [92, с. 24] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Зважаючи на сказане, можна стверджувати, що поняття «гудвіл» значно ширше за поняття «ділова репутація». Окрім того, воно більшою мірою задовольняє потреби ринку. Таким чином, можна зауважити: більш обґрунтованим буде виділення такого нематеріального блага, як гудвіл, що включає в себе ділову репутацію. Визначення цивільно-правової природи гудвілу має стати предметом дослідження науки цивільного права найближчим часом. На наш погляд, пошук цивільно-правової природи цього нематеріального блага має перебувати в площині таких об'єктів права інтелектуальної власності, як комерційне (фірмове) найменування і торговельна марка.

Окремого розгляду потребує така група об'єктів оцінки, як права на провадження певної діяльності. Відносно цієї групи нематеріальних благ зауважимо, що ліцензії та інші дозвільні документи, які дають право на заняття певними видами діяльності, – важливий елемент будь-якого бізнесу. Однак оцінюватися і мати вартість вони будуть не завжди. Наприклад, юридична особа (господарське товариство) вирішує продати своє підприємство – єдиний майновий комплекс. Ліцензії видаються не на майновий комплекс, що підлягає продажу, а юридичній особі - продавцю підприємства. Під час продажу підприємства ліцензії не можуть передаватися від юридичної особи-продавця до юридичної особи-покупця, а відповідно не становитимуть для покупця цінність. З іншого боку, наявність ліцензії може бути внеском у статутний фонд тих господарських товариств, які передбачають особисту підприємницьку діяльність засновників (повне або командитне товариство), а також при реорганізації юридичних осіб.

Таким чином, другу групу об'єктів оцінки можна представити, як права:

На об'єкти в нематеріальній формі :

- 1) майнові (зобов'язальні і корпоративні) права учасників господарських товариств – права у вигляді часток (паїв), цінних паперів;
- 2) права на здійснення певної діяльності;
- 3) права інтелектуальної власності (права на об'єкти, зараховані законодавчо до ОІВ; права на ділову репутацію, гудвіл).

Під об'єктами оцінки у формі цілісного майнового комплексу Національний стандарт №1 розуміє об'єкти, сукупність активів яких дає можливість проведення певної господарської діяльності. Цілісними

майновими комплексами є підприємства, а також їхні структурні підрозділи (цехи, виробництва, ділянки тощо), які можуть бути виділені у встановленому порядку у самостійні об'єкти з подальшим укладанням (формуванням) відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності.

ЦК розглядає підприємство як єдиний майновий комплекс разом з іншими об'єктами цивільних прав – речами, результатами інтелектуальної діяльності тощо, визнаючи тим самим обігоспроможність підприємства, тобто можливість бути об'єктом купівлі-продажу, застави, оренди та інших угод (ч. 4 ст. 191).

Варто зазначити, що підприємство є специфічним об'єктом цивільних прав. Це відбито в ст.191 ЦК, на підставі якої підприємство визнається єдиним майновим комплексом, використовуваним для здійснення підприємницької діяльності.

Підкреслимо, що ЦК підприємство як єдиний майновий комплекс розглядається саме як об'єкт права. Справа в тім, що в недавньому минулому законодавство оперувало поняттям «підприємство», маючи на увазі лише суб'єкт цивільних прав і учасника майнового обороту (юридичну особу). Ця концепція мала політичне підґрунтя і була пов'язана з прийнятною для радянської ідеології економічною моделлю, коли «вся економічна діяльність здійснювалася державними підприємствами – суб'єктами цивільно-правових відносин» [111, с. 12].

Попри визнання ЦК підприємства об'єктом цивільних прав, у науці цивільного права правова природа підприємства залишається серед найбільш дискусійних питань. Наукова суперечка між прибічниками концепції «підприємство – об'єкт» і послідовниками теорії «підприємство – суб'єкт» триває не один рік і породжує вагомі аргументи на захист як першої, так і другої позиції.

В основі теоретичних розробок низки науковців є теза, що «поняття «підприємство» може бути плідно використане лише тоді, коли йдеться про підприємство як об'єкт права, як майновий комплекс, на який поширюється єдиний правовий режим» [185, с. 90]. Прибічники теорії «підприємство – об'єкт» вважають, що «ситуація, коли допускається продаж суб'єктів цивільних прав і обов'язків, видається парадоксальною. Адже указані суб'єкти (юридичні особи) є такими ж учасниками майнового обороту, як і фізичні особи» [16, с. 225] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Підприємство як майновий комплекс завжди є лише частиною майна особи, котра володіє підприємством. Аргументація на користь цього твердження зводиться до того, що «відчуження на правомірних підставах

підприємства (а це, як правило, оплатна угода) у власність іншій особі повинно не тільки не зменшити первісне майнове становище власника, а й принести йому певні матеріальні (майнові) блага, що природно для майнового обігу, у якому майновий комплекс як об'єкт цивільних прав бере участь. Повного збігу майна особи-власника підприємства і майнового комплексу самого підприємства неможливо уявити навіть теоретично» [206, с. 51] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Підтримуючи цю аргументацію, С. О. Степанов підкреслює, що навіть у тому випадку, коли відчужуване підприємство є, здавалося б, єдиним речовим виявом юридичної особи, перехід права власності на абсолютно все майно у складі комплексу, що передається, не матиме місця. Хоча б з тієї причини, що відчуження підприємства як майнового комплексу не мотивує обов'язкового припинення (або навіть необхідної реорганізації) юридичної особи – первинного власника, а статус юридичної особи без відокремленого майна взагалі просто немислимий.

Що стосується теорії «підприємство-суб'єкт», то ця концепція реалізувалася в ГК, що визнає підприємство самостійним суб'єктом господарювання та юридичною особою (ст. 62).

Проблема співвідношення понять «підприємство» і «юридична особа» не є новою. Ідея визнання підприємства юридичною особою висувалася ще в дореволюційній російській цивілістиці й поділялася низкою відомих учених, зокрема Г. Ф. Шершеневичем. Примітно, що у своєму підручнику з торговельного права науковець розглядає підприємство в розділі, присвяченому суб'єктам торговельних угод. Проводячи аналіз конститутивних ознак підприємства, Г. Ф. Шершеневич розглядає підприємство як об'єкт права власності, предмет угод, майновий відокремлений комплекс, що водночас претендує і може стати суб'єктом цивільно-правових відносин, оскільки комплекс цей, на думку науковця, суть обмінне господарство, що характеризується відносною незмінністю і відводить на другий план свого власника і, як правило, не асоціюється з ім'ям останнього [231, с. 70-75].

У підтримку цієї концепції сучасні науковці Н. І. Клейн та В. В. Чубаров зазначають, що «і права вимоги, і борги, і виключні права можуть належати тільки суб'єктові права» [42, с. 151] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Як відомо, підприємство як єдиний майновий комплекс характеризується змішуванням речових і зобов'язальних елементів, його складників. В. В. Вітрянський, котрий є прибічником концепції «підприємство-об'єкт», зазначає з цього приводу, що коли законодавець

згадує у складі майна підприємства як єдиного майнового комплексу права вимоги і борги, він має на увазі «звичайно ж права вимоги і борги по зобов'язаннях власника підприємства, пов'язані з діяльністю цього майнового комплексу. Само по собі підприємство, не становлячи юридичну особу, узагалі не може мати жодних прав і обов'язків» [16, с. 225] (переклад наш – А.Д., І.К.). Окрім цього фактора, науковець указує на необхідність розрізняти поняття «підприємство» (як майновий комплекс, об'єкт цивільних прав) і «державне чи муніципальне підприємство» (як організаційно-правову форму комерційної організації, суб'єкт цивільних прав і обов'язків). «У другому випадку слово «підприємство» – лише один із елементів найменування відповідної організаційно-правової форми юридичних осіб» [16, с. 225] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Така позиція підтримується низкою дослідників, котрі вважають, що термін «підприємство» використовується для узагальнення всіх юридичних осіб, які займаються підприємницькою діяльністю. «Такого суб'єкта відносин як підприємство в реальності не існує, суб'єктом є юридична особа» [95, с. 15; 105, с. 28] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Найбільш обґрунтованою, на нашу думку, видається позиція С. М. Братуся, котрий свого часу зазначив, що поняття «підприємство» є двозначним: це і суб'єкт, і об'єкт права [119, с. 110]. Прибічником цієї концепції є Ю. К. Толстой та інші сучасні дослідники. Так, наприклад, О. Романов указує на використання законодавцем поняття «підприємство» у двох значеннях: як майнових комплекс – об'єкт права і як юридична особа – суб'єкт права [192].

Термін «підприємство» у трактуванні ГК застосовується як відносно унітарних підприємств, створюваних одним засновником, так і відносно корпоративних підприємств, створюваних двома і більше засновниками, що, по суті, відносить до поняття підприємство всі наявні сьогодні організаційно-правові форми господарювання. У зв'язку з чим слід погодитися з Р. Ф. Гринюком, котрий зазначив, що відносно господарських товариств «застосування поняття «підприємство» некоректне» [44, с. 22-23].

Таким чином, правильніше, на наш погляд, буде визнавати суб'єктом права лише унітарні підприємства – державні (зокрема казенні) і комунальні підприємства, а також приватні підприємства. До речі, якщо стосовно перших двох видів варто зазначити, що ці суб'єкти господарської діяльності не мають права власності на закріплене за ними майно, а користуються ним на праві господарського відання або оперативного управління, то відносно приватного підприємства, за справедливим зауваженням О. Р. Кібенко, засновникові надається право вибору одного з двох режимів майна

приватного підприємства – права власності чи права господарського відання [61].

Звичайно, об'єктом оцінки може бути тільки підприємство як єдиний майновий комплекс, тобто в значенні об'єкт права. Як об'єкт права підприємство становить особливий вид майна, що відзначається специфічними властивостями. І. В. Єлісєєв до окреслених властивостей зараховує такі. По-перше, підприємство – це майно, призначене для ведення підприємницької діяльності, тому воно належить підприємцю: індивідуальному чи колективному. По-друге, підприємство – це майно, відокремлене від інших видів майна, зокрема тих, що належать тому ж підприємцю. По-третє, підприємство – це єдиний майновий комплекс, що становить не просто сукупність розрізнених предметів, а одну неспоживану, складну нерухому річ, відокремлену від іншого майна, і яка утворює технологічно єдине ціле, замкнений виробничий цикл [41, с. 103-106].

Визнання підприємства річчю, на нашу думку, є неправильним. Указуючи на особливий статус підприємства як об'єкта цивільних прав, О. М. Козир справедливо зазначає: «За складовими елементами цей об'єкт настільки неоднорідний, що зарахування його до тієї чи іншої групи об'єктів може бути здійснене лише зважаючи на характеристику його як особливого майнового комплексу, але не базуючись на природі елементів – його складників, багато з яких (такі як права вимоги, борги, виключні права) до нерухомості не належать. Підприємство є нерухомістю не через його нерозривний зв'язок із землею, а за рішенням законодавця поширити на цей специфічний об'єкт особливості правового режиму, установлюваного для нерухомого майна» І далі: «Підприємство є об'єктом, який «випадає» із класифікації нерухомих і рухомих об'єктів, оскільки воно не є навіть складною річчю» [66, с. 280-281] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Про те, що підприємство як об'єкт цивільних прав не тільки не є річчю, а й не є сукупністю речей, обґрунтовано говорить і С. О. Степанов, котрий цілком логічно ставить питання: «Чи можливо визнати майновим комплексом і, відповідно, самостійним об'єктом цивільного права підприємство тільки у складі одних речей або тільки у складі одних майнових прав?» [205, с. 52] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Пошук вирішення цієї проблеми науковець знаходить в особливостях прояву досліджуваного об'єкта цивільних прав у підприємницькому обігу як самостійного об'єкта. «Визнаючи основним смислом підприємства поняття «справа», «бізнес», варто визнати певну можливість щодо стабільного поповнення майна, отримання додаткових матеріальних благ, збереження за собою певного місця, ніші в економічному обігу його,

підприємства, головною сутністю, єдиним призначенням як майнового комплексу» [205, с. 52] (переклад наш – А.Д., І.К.).

Науковець С. О. Степанов визначає речовий зміст підприємства як статичний стан комплексу, а відносини, які виникають, змінюються і припиняються «щодо» речей, як динаміку, внутрішнє й зовнішнє самовисунення, саморегуляцію, саморозвиток, самовідтворення організованої людським субстратом сукупності предметів матеріального світу. Наявність же в межах підприємства інтелектуальної власності (фірмове найменування, торговельної марки тощо) надає описаним станам статичності речей і динаміки дій інших осіб (майновим відносинам) певну спрямованість, певну векторність.

Така ситуація переконливо аргументується ним у такий спосіб. Виділений з підприємства речовий момент сам по собі позбавлений потенції «збільшуватися», самостійно приносити власникові все більшу і більшу матеріальну користь. Це випливає з природи речей – поступова втрата властивостей, старіння, що особливо суттєво для предметів, задіяних у господарському обігу. Обладнаний за останнім словом техніки цех із запасом сировини – насправді, «мертва» складна річ із приналежностями; і, можливо, тільки в майбутньому вона стане матеріальною основою підприємства і набуде в його складі іншого економічного і правового забарвлення. Той цех, який уже реально випускає затребувану продукцію і, відповідно, підпадає під ознаки майнового комплексу, для того щоб надалі залишатися підприємством, має постійно «підтримуватися» власником у належному стані – отримувати можливість поновлювати й відновлювати речово-виробничу складову, навчати персонал, розробляти нові технології тощо.

Своєрідність підприємства і полягає в його здатності самостійно і постійно створювати для власника умови й підстави для виникнення в останнього нових і нових зобов'язальних і речових прав. Сукупність майна, у зокрема складних речей, якою б повною вона не була (наприклад, завод-автомат), залишиться такою до того часу, поки не займе місце у сфері підприємницької діяльності як діюча «ланка», окремий «осередок» [205, с.52] (переклад наш – А.Д., І.К.).

На відміну від «чистого» комплексу речей, наприклад, побудованого «під ключ» цеху з випуску будівельних матеріалів, забезпеченого на якийсь період часу сировиною, але ще без працівників, без налагодженого постачання сировини і комплектуючих, збуту готової продукції, організованої реклами, майновий комплекс у вигляді підприємства – це механізм, який самоорганізується, самовідтворюється, функціонує

автономно від змін зовнішніх речових прав на нього в цілому. У наведеному прикладі цех – складна річ з усіма правовими наслідками і правилами участі у цивільному обігу, а той саме цех, але який працює і випускає вироби, сприймає вкладену в нього працю робітників, уже є майновим комплексом у вигляді підприємства.

Майновий комплекс залишиться лише майном, якщо він не задіяний в економічному обігу. Підприємством майновий комплекс стає лише в тому випадку, коли за посередництва його речового і зобов'язального змісту й прояву здійснюється участь суб'єкта-власника в цивільному обороті, отримується стабільний (і це дуже суттєво) і певною мірою прогнозований прибуток, з'являються матеріальні блага.

Участь у підприємницькому обороті, зазвичай, передбачає отримання підприємством прибутку. Але прибутковість, рентабельність майнового комплексу хоча й витікає з його природи і призначення, обов'язковою властивістю не є. Об'єктом цивільних прав може бути і підприємство, яке стабільно, стійко приносить власникові прибуток, і підприємство, що є збитковим. Важлива і необхідна для майнового комплексу сама участь у підприємницькому обороті. Майнові відносини чи їхня інтерпретація у вигляді дій інших осіб на відміну від речей за своїм цивільно-правовим характером «заряджені» на набуття і примноження матеріальних благ і, відповідно, у змозі (і навіть повинні) самотійно виконувати основну функцію підприємства.

Низка правників доходить висновку про можливість створення й участі в економічному обігу юридичної особи, що зовсім не має будь-яких речових прав. Так, В. А. Рахмілович пише: «Майно юридичної особи зовсім не вичерпується речовими об'єктами і речовими правами... Воно взагалі може не мати жодного з речових прав і це не може бути підставою для невизнання його юридичною особою й відмови в реєстрації як такого». І далі: «Майно юридичної особи може полягати в грошах на рахунках, у правах інтелектуальної власності тощо, а обладнання (інвентар) і приміщення можна орендувати» [188, с. 122] (переклад наш – А.Д., І.К.). Не обговорюючи викладені висновки відносно майнового відокремлення юридичної особи, варто зазначити, що наведена характеристика «безречового» майна більше відповідає окремим різновидам підприємства, більш точно і коректно накладається на поняття «майновий комплекс» як механізм для вилучення з обігу матеріальних благ. Відповідно, підприємство може виступати в ролі об'єкта цивільного права або як майновий комплекс, який складається лише з певної сукупності майнових

прав і обов'язків. Підприємство як майновий комплекс, що складається лише з речей, ні теоретично, ні практично неможливе.

До складу підприємства відповідно до ч. 2 ст. 191 ЦК входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, обладнання, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором чи законом.

Дотримуючись формальної логіки закону, зазначимо, що до складу підприємства входять такі об'єкти цивільних прав:

- нерухоме і рухоме майно (земельні ділянки, будівлі, споруди, обладнання, інвентар, сировина, продукція);
- майнові права і обов'язки (права вимоги та борги);
- права інтелектуальної власності (право на торговельну марку, інше позначення, яке індивідуалізує підприємство, інші права).

На відміну від ЦК, зарубіжне законодавство включає до складу майнового комплексу велику кількість можливих елементів. Так, чинний Закон Франції про купівлю-продаж і заставу торговельних підприємств, регламентуючи угоди з торговельними підприємствами, передбачає як елементи: а) рухомі речі, що входять до складу основних фондів і обігових засобів (коштів); б) клієнтуру; в) право оренди; г) право на вивіску; ґ) торговельне найменування та інші об'єкти промислової власності; д) сформовані ділові зв'язки; е) репутацію; ж) постійні джерела постачання. Перелік елементів підприємства достатньо традиційний і значний; сторони можуть самостійно визначати склад передаваного майнового комплексу. Якщо ж сторони з будь-яких причин у договорі не визначили конкретний склад майнового комплексу, французьке законодавство автоматично включає в предмет угоди лише вивіски, торговельне найменування, право оренди, клієнтуру, сформовані ділові зв'язки і постійні джерела постачання [105, с. 356].

Із матеріальних елементів, передбачених ЦК у складі підприємства, варто особливо виділити продукцію. Цей майновий елемент, який став річчю і належить особі – власникові підприємства, на перший погляд, не виступає за межу, окреслену ЦК для складу майнового комплексу, і, здавалося б, логічно завершує комерційний ланцюжок, характерний для виробничої діяльності: сировина – обладнання – інвентар – продукція (готова продукція).

Разом із тим продукція (якщо бути зовсім точним, готова продукція) є свого роду результатом підприємницької діяльності комерційної організації (індивідуального комерсанта), самостійним товаром, який має свою

спеціальну ціну на ринку (відмінну від облікової у складі підприємства). Цивільне законодавство деяких країн Європи, наприклад Франції, не лише передбачає готову продукцію як елемент складу майнового комплексу, але й прямо заперечує його присутність у будь-яких угодах із підприємством.

Зрозуміло, що позиція ЦК, який включає продукцію до складу майнового комплексу, більше відповідає традиційному вітчизняному розумінню цієї юридичної категорії. Г. Ф. Шершеневич узагалі не розділяв поняття «сировина» і «готова продукція», називаючи елементом підприємства узагальнене поняття «товари»: «до матеріального складу підприємства зараховують товари, які були однаковою мірою запасені (збережені, зібрані, приготовані) для переробки або заготовлені до збуту» [231, с. 71] (переклад наш – А.Д., І.К.).

ЦК не передбачає жорсткої конструкції підприємства, не встановлює певного вичерпного переліку елементів, що становлять майновий комплекс. Сутність, реальний склад і цінність майнового комплексу можуть бути виявлені лише в момент переходу до нового власника за умов свободи договору і автономії волі. У цьому випадку використовуються загальні принципи регулювання відносин у сфері підприємницької діяльності. Учасники відносин, які формуються навколо підприємства як об'єкта прав, предмета цивільно-правових угод, і, насамперед, сам власник, самостійно визначають склад майнового комплексу. Безпомилковість такого визначення значною мірою залежить від правильного визначення центральної, основної ланки майнового комплексу.

У складі будь-якого підприємства як майнового комплексу за всієї неповторності й різноманітності сполучення окремих елементів варто виділити обов'язкову основну ланку, що бере участь у будь-якому майновому комплексі, постійну і характерну лише для певної групи підприємств домінуючу «константу». Таку ланку можна визначити як основну підприємницьку ланку майнового комплексу.

Виділення такої основної підприємницької ланки у складі підприємства необхідне, по-перше, для визначення меж майнового комплексу, віднесення чи невіднесення до підприємства окремого елемента, а по-друге (і це більш важливо), для принципового визначення, чи є насправді конкретний комплекс речей, прав і обов'язків підприємством як об'єктом прав. Інакше кажучи, основна чи головна підприємницька ланка виступає таким елементом комплексу, яка, на відміну від інших ланок, забезпечує підприємству реальну участь у підприємницькій сфері й визначає справжнє місце підприємства в економічному обігу. У зв'язку з теоретичною і практичною значущістю для з'ясування меж складу і,

відповідно, реальної матеріальної цінності майнового комплексу його основної підприємницької ланки, варто дослідити це поняття більш детально.

Як уже зазначалося, однією з найбільш значущих і невід'ємних ознак майнового комплексу є його здатність самостійно брати участь у цивільному обігу, мати певні риси, більш характерні для суб'єкта права (мати права і обов'язки, володіти результатами інтелектуальної діяльності тощо), саморозвиватися і самоорганізовуватися. Справжня участь підприємства у підприємницькій галузі, отримання від результатів його діяльності постійного і в принципі прогнозованого матеріального прибутку (а без цих рис підприємство стає комплексом «мертвого» майна) забезпечується основною підприємницькою ланкою, що визначає склад і межі майнового комплексу, групує (і підпорядковує) навколо себе інші елементи підприємства, виступаючи, власне кажучи, «стрижнем» досліджуваного об'єкта цивільних прав.

Оскільки склад підприємства не закріплений ЦК чітко й конкретно, тому і різноманітні майнові комплекси можуть уходити як усі названі в ст. 191 елементи (і не лише названі), так і неповні сукупності, а в деяких випадках – окремі одиничні складники. Ця обставина, а також місце підприємства у підприємницькій діяльності, основна мета його комерційної діяльності дають змогу виділити у різноманітних майнових комплексах основні підприємницькі ланки, які умотивовують не лише склад, а й певною мірою значущість (і вартість) цього об'єкта та його подальшу обігоспроможність.

Такою ланкою у складі майнового комплексу може бути один із його елементів, крім того, для різних підприємств – різний. В одному випадку основою підприємницькою ланкою виступає вдало вибрана земельна ділянка, у другому – унікальне технологічне обладнання, у третьому – фірмове найменування, репутація тощо. Основна підприємницька ланка визначає юридичну конструкцію майнового комплексу, «нанизує» на себе інші елементи підприємства, «з'єднує» окремі елементи в єдиний неподільний комплекс.

Викладене дає змогу зробити висновок, що основним критерієм, який визначає юридичні межі підприємства як майнового комплексу, є раніше сформована збережена ним на момент відчуження первісна цивільно-правова обігоспроможність як єдиного об'єкта і далі, і аналогічним способом брати участь у підприємницькій діяльності. Вилучення зі складу майнового комплексу, визначеного його місцем в економічному обігу і сформованими перед ним виробничо-господарськими завданнями будь-

якого елемента (речі, права тощо) мотивує припинення майнового комплексу як єдиного об'єкта і появу низки інших об'єктів – самостійних речей, прав, результатів інтелектуальної діяльності.

Щодо мети цього дослідження, вважаємо за необхідне цей об'єкт оцінки визначити як єдиний майновий комплекс (сукупність прав на об'єкти в матеріальній і нематеріальній форм та обов'язків), використовуваний для здійснення господарської діяльності.

Ураховуючи сказане, пропонуємо ч. 2 ст. 3 Закону «Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні» викласти у такій редакції:

«Об'єктами оцінки є:

права на об'єкти в матеріальній формі (речі) – право власності та обмежені речові права;

- права на об'єкти в нематеріальній формі – майнові права у вигляді часток (паїв), цінних паперів; права на провадження певної діяльності; права інтелектуальної власності;

- єдиний майновий комплекс (сукупність прав на об'єкти в матеріальній і нематеріальній формі та обов'язків, використовуваний для здійснення господарської діяльності».

ВИСНОВКИ

У монографії здійснено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукового завдання з формування концептуальних засад правового регулювання відносин, які виникають у процесі здійснення господарської оціночної діяльності.

За результатами проведеного дослідження зроблено такі основні висновки:

Формування інституту оцінки пов'язано, передусім, із еволюцією ринку нерухомості. Ускладнення і подорожчання операцій на ринку нерухомості, зростання трансакційних витрат і, як наслідок, зниження цінності благ, набутих у результаті цих операцій, стали чинником, який зумовив інституціоналізацію ринку нерухомості та професіоналізацію діяльності оцінювачів.

Господарською діяльністю визнається лише незалежна оцінка, виконувана суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, які мають загальну господарсько-договірну правосуб'єктність. Практична діяльність з оцінки майна таких суб'єктів оціночної діяльності, як органи державної влади (місцевого самоврядування), що базується на їхній виключній господарсько-договірній правосуб'єктності, не є господарською діяльністю. Відповідно, господарська оціночна діяльність – це професійна (практична) діяльність з оцінки майна, здійснювана суб'єктами оціночної діяльності (суб'єктами господарювання), результатом якої є звіт про вартість об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок визнається господарською оціночною діяльністю. Регулювання оцінки землі має низку специфічних рис. Зокрема, особливістю здійснення оцінки землі є регламентоване Законом «Про оцінку земель» ліцензування цього виду діяльності. Законом передбачено ліцензії двох видів. Так, якщо для проведення бонітування ґрунтів, економічної і нормативної оцінки потрібна ліцензія на проведення робіт із землеустрою, то для експертної грошової оцінки – ліцензія на виконання землеоціночних робіт. Поняття «незалежна оцінка», регламентоване Законом «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» є тотожним лише поняттю «експертна грошова оцінка земельних ділянок» у Законі «Про оцінку земель».

Під час визначення вартості майна в процесі дослідження обставин справи, що знаходиться у провадженні органів дізнання, досудового та судового слідства, судові експерти здійснюють практичну діяльність з оцінки майна, передбачену Законом «Про оцінку майна, майнових прав і професійну

оціночну діяльність в Україні». Доводиться, що спільним для цих двох видів є методичне регулювання оцінки майна, але характер діяльності та правові наслідки їхніх результатів відмінні. Визначено, що діяльність судових експертів не може бути незалежною оцінкою та, відповідно, не є господарською оціночною діяльністю.

Зважаючи на характер правовідносин, які формуються щодо оцінки майна, договір про проведення оцінки майна й майнових прав зараховано до господарсько-правових зобов'язань про надання послуг. Це обґрунтовується тим, що звіт про оцінку майна є невід'ємною частиною дій, виконуваних оцінювачем під час оцінювання.

Основними формами державного регулювання господарської діяльності в галузі оцінки є: 1) нормативно-правове та організаційне забезпечення оціночної діяльності; 2) забезпечення рівня професійної підготовки оцінювачів; 3) сертифікація суб'єктів оціночної діяльності; 4) ліцензування оціночної діяльності (у сфері оцінки землі); 5) реєстрація оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності; 6) визнання статусу СРО оцінювачів; 7) контроль за здійсненням оціночної діяльності; 8) притягнення до відповідальності за порушення у сфері оцінки майна.

У наш час модель регулювання оціночної діяльності в Україні уявляється як взаємодія державного і недержавного регулювання. Доведено доцільність заміни державного регулювання оціночної діяльності на недержавне завдяки передачі повноважень щодо її регулювання саморегульованим організаціям оцінювачів.

Для дієвості механізму саморегулювання оціночної діяльності пропонується запровадити, по-перше, обов'язковість членства в одній із саморегульованих організацій; по-друге, експертизу спірних звітів спеціально створеними для таких цілей експертними радами СРО; по-третє, систему дисциплінарних покарань.

На основі «правової концепції активів» об'єктами оцінки запропоновано визнати права на об'єкти, а не самі об'єкти. На нашу думку, поняття «майно» уже містить у собі поняття майнових прав, тому розділення об'єкта оцінки на майно і майнові права, як це передбачено ст. 3 Закону про оцінку, недоцільне. Отже, об'єкт оцінки – це майно як сукупність майнових прав і обов'язків.

Об'єкти оцінки, відповідно до класифікації, базованої на правовій концепції активів, подані такими групами:

I. Права на об'єкти в матеріальній формі (речі):

1) право власності на:

а) нерухомі речі – земельні ділянки, будівлі, споруди, а також інші об'єкти, зараховані законодавством до нерухомості;

б) рухомі речі;

2) обмежені речові права.

II. Права на об'єкти в нематеріальній формі:

1) майнові (зобов'язальні й корпоративні) права учасників господарських товариств – права у вигляді часток (паїв), цінних паперів;

2) права на провадження певної діяльності (ліцензії);

3) права інтелектуальної власності (права на об'єкти, зараховані законодавчо до об'єктів інтелектуальної власності, права на ділову репутацію, гудвіл).

III. Підприємство як єдиний майновий комплекс (сукупність прав на об'єкти в матеріальній і нематеріальній формі і обов'язків), використовуваний для здійснення господарської діяльності.

На основі запропонованої класифікації об'єктів оцінки (відповідні зміни необхідно внести до Національного стандарту № 1) ч. 2 ст. 3 Закону «Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні» пропонуємо викласти в такій редакції:

Об'єктами оцінки є:

права на об'єкти в матеріальній формі (речі) – право власності й обмежені речові права;

права на об'єкти в нематеріальній формі – майнові права у вигляді часток (паїв), цінних паперів; права на здійснення певної діяльності; права інтелектуальної власності;

єдиний майновий комплекс (сукупність прав на об'єкти в матеріальній і нематеріальній формі та обов'язків), використовуваний для здійснення господарської діяльності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Агарков М. М. Основы банковского права. Учение о ценных бумагах: курс лекций [научное исследование] / М. М. Агарков. – 2-е изд. – Москва : БЕК, 1994. – 350 с.
2. Александров А. А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России (начало XX в. и современность) / А. А. Александров // Вестн. Моск. ун-та. – Сер.11. – Право. – 1996. – № 6. – С. 99102.
3. Алексеев С. В. Правовое регулирование предпринимательской деятельности : учеб. пособие для вузов / С. В. Алексеев. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2004. – 502 с.
4. Алексеев С. С. Проблемы теории права : курс лекций [в 2-х т.] / С. С. Алексеев. – Свердловск : Уральский рабочий .– 1972. Т.1. – 395 с.
5. Андреев В. К. Рынок ценных бумаг. Правовое регулирование : курс лекций / В. К. Андреев. – Москва : Юридическая литература, 1998. – 160 с.
6. Бабицкий А. Ф. Законы экономики и жизнь общества / А. Ф. Бабицкий. – Киев: Фитосоциоцентр, 2004. – 64 с.
7. Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости / С. А. Бабкин. – Москва : Центр ЮрИнфоР, 2001. – 462 с.
8. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости / И. Т. Балабанов. – Санкт-Петербург: Питер, 2000. – 208 с.
9. Басова А. В. Саморегулируемые организации как субъекты предпринимательского права : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юридич. наук : спец. 12.00.03 гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право / А. В. Басова. – Москва, 2008. – 26 с.
10. Белов В. А. Бездокументарные ценные бумаги : научно-практический очерк / В. А. Белов. – Москва : Статут, 2001. – 248 с.
11. Беляков В. Г. Правовое регулирование предпринимательской деятельности : учеб. пособие / В. Г. Беляков. – Санкт-Петербург : Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2003. – 436 с.
12. Бердникова Т. Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий : учеб. пособие / Т. Б. Бердникова. – Москва : ИНФРА-М, 2003. – 233 с.

13. Болдырев В. С. Введение в теорию оценки недвижимости : конспект учебного курса / В. С. Болдырев, А. С. Галушка, А. Е. Федоров. – 2-е изд. – Москва, 1998. – 330 с.
14. Большой энциклопедический словарь / [авт.-сост. А. М. Прохоров]. – [2-е изд. перераб. и доп.] – Москва : Большая Российская энциклопедия, 1997. – 1456 с.
15. Брагинский М. И. Общее учение о хозяйственных договорах / М. И. Брагинский. – Минск : Наука и техника, 1967. – 302 с.
16. Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая : Договоры о передаче имущества / И. Брагинский, В. В. Витрянский. – Минск : Статут, 2000. – 800 с.
17. Брагинский М. И. Договорное право. Книга третья : Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – Минск : Статут, 2002. – 1038 с.
18. Бутыркин А. Я. Естественные монополии : теория и проблемы правового регулирования / А. Я. Бутыркин. – Москва : Новый век, 2003. – 152 с.
19. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность / А. В. Венедиктов [отв. Ред.: В. К. Райхер]. – Москва, Ленинград : Изд-во АН СССР, 1948. – 839 с.
20. Верховина А. В. Правовое регулирование оценочной деятельности / А. В. Верховина. – 3-е изд., исправл. и доп. – Москва : ООО Международный Дом Оценки, 2008. – 656 с.
21. Вінник О. М. Господарське право : курс лекцій / О. М. Вінник. – Київ : Атіка, 2004. – 624 с.
22. Вінник О. М. Публічні та приватні інтереси в господарських товариствах : проблеми правового забезпечення [монографія] / О. М. Вінник. – Киев : Атіка, 2003. – 352 с.
23. Волочков Н. Г. Справочник по недвижимости / Н. Г. Волочков. – Москва: ИНФРА-М, 1996. – 672 с.
24. Вострикова Л. Г. Правовое регулирование хозяйственной деятельности : [учеб. пособие] : / Л. Г. Вострикова. – Москва: Бухгалтерский учет, 2003. – 400 с.
25. Галасюк В. В. Визначення поняття «ліквідаційна вартість» / В. В. Галасюк // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 1999. – №7. – С.72-74.
26. Галасюк В. В. Новое – это хорошо забытое старое, или О необходимости использования «правовой концепции» при

- определении понятия «активы» / В. В. Галасюк // Фондовый рынок. – 2000. – № 29. – С. 2-5.
27. Галасюк В. В. О необходимости использования понятия «условный денежный поток» / В. В. Галасюк // Финансовые риски. – 2000. – №1. – С.125-128.
28. Галасюк В. Метод оценки прав требования выполнения обязательств / В. Галасюк, В. Галасюк // Государственный информационный бюллетень о приватизации. – 2003. – №2. – С.38-41.
29. Галасюк В. Теорема G1B – новый подход к оценке бизнеса, основанный на концепции CCF / В. Галасюк, В. Галасюк // Государственный информационный бюллетень о приватизации. – 2002. – №5. – С.60-64.
30. Голофаев В. В. Субъекты права на фирменное наименование / В. В. Голофаев // Хозяйство и право. – 1998. – №12. – С.48-57.
31. Гончаренко М. Б. Правове регулювання відносин з нерухомістю / М. Б. Гончаренко // Вісник одеського інституту внутрішніх справ. – 1999. – №1. – С.61-68.
32. Гордон М. В. Система договоров в советском гражданском праве / М. В. Гордон // Ученые записки Харьковского юридического института. – Вып.5. – 1954. – С. 65-71.
33. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : учебник / В. А. Горемыкин. – [2-е изд., перераб. и доп.] – Москва : Маркетинг, 2002. – 804 с.
34. Господарське право : навч. посібник / [за ред. Жук Л. А., Жук І. Л., Неживець О. М.]. – Київ: Кондор, 2003. – 400 с.
35. Господарський кодекс України від 16.01.2003 року № 436-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №18, №№ 19-20, №№ 21-22. – Ст. 144.
36. Господарський процесуальний кодекс України від 06.11.1991 року № 1798-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 6. – Ст. 56.
37. Гражданский кодекс Российской Федерации : научно-практический комментарий. Часть 1. [отв. ред. Т. Е. Абова, А. Ю. Кабалкин, В. П. Мозолин]. – Москва : БЕК, 1996. – 714 с.
38. Гражданское право : учебник в 2 т. / [отв. ред. проф. Е. А. Суханов]. – Том 1. – [2-е изд., перераб. и доп.] – Москва : БЕК, 2000. – 816 с.
39. Гражданское право : учебник в 2 т. / [отв. ред. проф. Е. А. Суханов]. – Том 2. – Полутом 1. – [2-е изд., перераб. и доп.] – Москва: БЕК, 2000. – 704 с.

40. Гражданское право : учебник в 2ч. / [под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого]. – Часть 1. – [2-е изд., перераб. и доп.] – Москва: ПБОЮЛ Л.В. Рожников, 2000. – 632 с.
41. Гражданское право : учебник в 2т. / [под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого]. – Часть 2. – [2-е изд., перераб. и доп.] – Москва: ПРОСПЕКТ, 1997. – 784 с.
42. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право : курс лекций / [под ред. О. Н. Садикова]. – Москва, 1997. – 704 с.
43. Гребенніков В. О. Міжнародна діяльність Українського товариства оцінювачів / В. О. Гребенніков // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 1996. – №11. – С.51-53.
44. Гринюк Р. Ф. Правовой статус коммунальных предприятий в Украине / Р. Ф. Гринюк. – Донецк : Дельта, 2002. – 183 с.
45. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости : закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии) / Е. А. Гриценко. – Харьков : Бизнес Информ, 2002. – 284 с.
46. Дозорцев В. А. Понятие исключительного права / В. А. Дозорцев // Проблемы современного гражданского права [сборник статей]. – Москва : Городец, 2000. – 384 с.
47. Дозорцев В. А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе / В. А. Дозорцев // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика [сборник памяти С.А. Хохлова]. – Москва, 1998. – 413 с.
48. Домашенко М. В. Власність і право власності: Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні / М. В. Домашенко, В. Є. Рубаник. – Харків: Факт, 2002. – 550 с.
49. Ершова И. В. Предпринимательское право : учебник / И. В. Ершова. – Москва: Юриспруденция, 2002. – 512 с.
50. Ершова И. В. Предпринимательское право : учебное пособие / И. В. Ершова, Т. М. Иванова. – [2-е изд., испр и доп.] – Москва: Юриспруденция, 2000. – 416 с.
51. Жалинский А. Э. Профессиональная деятельность юриста. Введение в специальность : учебное пособие / А. Э. Жалинский. – Москва: БЕК, 1997. – 330 с.
52. Жариков Ю. Г. Недвижимое имущество : правовое регулирование. [научно-практическое пособие] / Ю. Г. Жариков, М. Г. Масевич. – Москва : БЕК, 1997. – 265 с.

53. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №№ 3-4. – Ст. 27.
54. Иоффе О. С. План и договор в социалистическом хозяйстве / О. С. Иоффе. – Москва: Юрид.лит., 1971. – 312 с.
55. Иоффе О. С. Советское гражданское право (курс лекций). Общая часть. Право собственности. Общее учение об обязательствах / О. С. Иоффе. – Ленинград : Ленинградский университет, 1958. – 512 с.
56. Кабалкин А. Ю. Гражданско-правовой договор в сфере обслуживания / А. Ю. Кабалкин. – Москва : Наука, 1980. – 256 с.
57. Каган М. С. Человеческая деятельность (опыт системного анализа) / М. С. Каган. – Москва, Политиздат, 1974. – 328 с.
58. Калятин В. О. Интеллектуальная собственность (исключительные права) : учебник для вузов / В. О. Калятин. – Москва : НОРМА – ИНФРА, 2000. – 480 с.
59. Камышанский В. П. Право собственности : пределы и ограничения / В. П. Камышанский. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2000. – 303 с.
60. Кибенко Е. Р. Корпоративное право : учеб. пособие / Е. Р. Кибенко. – Харьков : Эспада, 1999. – 480 с.
61. Кібенко О. Р. Правовий режим майна приватного підприємства / О. Р. Кібенко // Юридичний радник. – № 1 (3). – 2005. – С. 37-41
62. Коваль О. В. Про діяльність Українського товариства оцінювачів і підсумки його участі в приватизації в 1995 році / О. В. Коваль // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 1996. – №5. – С.31-33.
63. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 року № 2747-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 35-36, №37. – Ст. 446.
64. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 року № 8073-X // Відомості Верховної Ради Української РСР. – 1984. – Додаток до № 51. – Ст. 1122.
65. Козлова И. В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве Российской Федерации / И. В. Козлова // Правоведение. – 1998. – № 2. – С. 154-161.
66. Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России / О. М. Козырь // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика (Сборник памяти С. А. Хохлова). – Москва, 1998. – С. 280-281.

67. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / [под. ред. Садикова О. Н.]. – Москва: Инфра-М, 2008. – 862 с.
68. Коммерческое право : учебник для вузов в 2т. / [под ред. В. Ф. Попондопуло, В. Ф. Яковлевой]. – Т.1. – Санкт-Петербург : Питер, 2008. – 746 с.
69. Конвенція про заснування Всесвітньої організації інтелектуальної власності від 14.07.1967 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=995_169
70. Копылов В. А. Информационное право : вопросы теории и практики / В. А. Копылов. – Москва: Юристъ, 2003. – 623 с.
71. Коростелев С. П. Основы теории и практики оценки недвижимости : учеб. пособие / С. П. Коростелев. – Москва : Рус. деловая лит., 1998. – 221 с.
72. Коуз Р. Фирма, рынок и право / Р. Коуз. – Москва : Дело ЛТД при участии Catallaxy, 1993. – 192 с. (пер. с англ.).
73. Кримінально-процесуальний кодекс України від 28.12.1960 року № 1001-05 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1001-05>
74. Круглова Н. Ю. Хозяйственное право : учеб. пособие / Н. Ю. Круглова. – [2-е изд., испр. и доп.] – Москва : РДЛ, 2001. – 912 с.
75. Крутик А. Б. Экономика недвижимости / А. Б. Крутик, М. А. Горенбургов, Ю. М. Горенбургов. – Санкт-Петербург : Лань, 2000. – 480 с.
76. Крючкова П. В. Саморегулирование хозяйственной деятельности: институциональный анализ (Международная конфедерация обществ потребителей) / П. В. Крючкова. – Москва: ТЕИС, 2005. – 168 с.
77. Кувакина Т. В. Статусная ответственность профессиональных участников рынка ценных бумаг : понятие и признаки / Т. В. Кувакина // Рынок ценных бумаг. – 2005. – № 20 (299). – С. 76 – 79
78. Курбатов А. Я. Сочетание частных и публичных интересов при правовом регулировании предпринимательской деятельности / А. Я. Курбатов. – Москва: Центр ЮрИнфоР, 2001. – 212 с.
79. Лабынцев Н. Т. Деятельность саморегулируемых аудиторских организаций / Н. Т. Лабынцев, Р. А. Сычев // Аудиторские ведомости. – 2007. – № 9. – С. 65-74
80. Лаптев В. В. Предпринимательское право : понятие и субъекты / В. В. Лаптев. – Москва: Юристъ, 1997. – 140 с.

81. Лебедев К. К. Понятие, состав и правовой режим кредиторской задолженности / К. К. Лебедев // Хозяйство и право. – 1998. – №11. – С.30-36
82. Лушин С. И. Ценность. Цена. Стоимость / С. И. Лушин. – Москва : Юристъ, 2001. – 80 с.
83. Макконнелл К. Р. Экономикс : Принципы, проблемы и политика : в 2 т. / К. Р. Макконнелл, С. Л. Брю. – Т.1. – Таллинн, 1993. – 400 с. (Пер. с англ.)
84. Максимов С. Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости / С. Н. Максимов. – Санкт-Петербург : Питер, 2000. – 272 с.
85. Маркус Я. І. Застосування Європейських стандартів оцінки в оціночній практиці в Україні / Я. І. Маркус // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 1999. – №5. – С.73-76
86. Мартемьянов В. С. Хозяйственное право (общие положения. Курс лекций) / В. С. Мартемьянов В.С. – Том 1. – Москва : БЕК, 1994. – 295 с.
87. Международное коммерческое право : учебное пособие / [под общ. ред. В. Ф. Попондопуло]. – Москва: Омега, – 2004. – 472 с.
88. Международные стандарты оценки МСО 1-4. (С предисловием к стандартам МК СОИ). – Москва, 1995. – 426 с.
89. Мейер Д. И. Русское гражданское право в 2-х ч. [по исправленному и дополненному 8-му изд., 1902] / Д. И. Мейер. – Часть1. – Москва : Статут (в серии «Классика российской цивилистики»). –1997. – 290 с.
90. Мейер Д. И. Русское гражданское право в 2-х ч. [по исправленному и дополненному 8-му изд., 1902] / Д. И. Мейер. – Часть 2. – Москва : Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1997. – 455 с.
91. Мендрул О. Г. Оцінка гудвілу / О. Г. Мендрул // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2000. – № 3. – С.49-51.
92. Механизмы купли и продажи бизнеса / [авт. коллектив: Л. Э. Григорьев, С. М. Плаксин, В. Л. Самсонов, А. Е. Шаститко]; под. ред. А. Е. Шаститко. – Москва : ТЕИС, 2002. – 160 с.
93. Митний кодекс України від 11.07.2002 року № 92-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 38-39. – Ст. 288
94. Мілаш В. С. Підприємницькі комерційні договори в господарській діяльності / В. С. Мілаш. – Полтава: АСМІ, 2005. – 450 с.

95. Молявко О. М. Цивільно-правові проблеми регулювання діяльності комерційних організацій / О. М. Молявко // Розвиток цивільного і трудового законодавства в Україні. – Харків, 1999. – 28 с.
96. Настольная книга судебного пристава-исполнителя (справочно-методическое пособие) / [отв. ред. проф. В. В. Ярков]. – Москва : БЕК, 2000. – 768 с.
97. Нерухомість. Словник термінів та визначень / [під ред. Ю. В. Вассермана]. – Київ, 1997. – 104 с.
98. Нестерова А. Д. Государственное регулирование экономики : [курс лекций] / А. Д. Нестерова. – Калининград : изд-во Калинингр. ун-та, 1997. – 63 с.
99. Ницше Ф. По ту сторону добра и зла. К генеалогии морали [предисл. Н. В. Рожина] / Ф. Ницше. – Минск: Беларусь, 1992. – 335 с.
100. Новиков Б. Д. Рынок и оценка недвижимости в России / Б. Д. Новиков. – Москва : Экзамен, 2000. – 512 с.
101. Новий етап земельної реформи в Україні // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2002. – № 2. – С.40-43
102. Норт, Даглас. Інституції, інституційна зміна та функціонування економіки / Даглас Норт (Пер. з англ. І. Дзюби). – Київ : Основи, 2000. – 198 с.
103. Норт, Линкольн. Перехідна економіка гостро потребує професії оцінювача / Линкольн Норт // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 1999. – №11. – С. 78-80
104. Осипов Ю. М. Теория хозяйства : учебник в 3 т. / Ю. М. Осипов. – Т.2. – Москва : 1997. – 376 с.
105. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование / [рук. авт. коллектива д-р юрид. наук В. В. Залесский]. – Москва : Норма, 1999. – 648 с.
106. Оценка бизнеса : учебник / [под ред. А. Г.Грязновой, М. А.Федотовой]. – Москва : Финансы и статистика, 2000. – 512 с.
107. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / [Н. Лебедь, А. Мендрул, В. Ларцев, С. Скрынько, Н. Жиленко, В. Пашков]; под ред. Н. Лебедь. – Киев: Принт-Экспресс, 2002. – 688 с.
108. Оценка рыночной стоимости недвижимости : учебное и практическое пособие. – Москва: Дело, 1998. – 384 с.
109. Павлодский Е. А. Саморегулируемые организации : Мода и тенденции / Е. А. Павлодский // Право и экономика. – 2003. – № 3. – С. 46 – 48

110. Памятники римского права : Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. – Москва: Зерцало, 1997. – 608 с.
111. Пацурківський Ю. П. Правовий режим майна суб'єктів підприємницької діяльності / Ю. П. Пацурківський. – Чернівці: Рута, 2001. – 248 с.
112. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть. Вотчинные права / К. П. Победоносцев. – Москва : Статут, 2002. – 800 с.
113. Податковий кодекс України від 02.12.2010 року № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2755-17>
114. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – Москва : Статут, 1998. – 353 с
115. Попов А. А. Торговое право : учеб. пособие / А. А. Попов. – Харьков : Каравелла, 1999. – 308 с.
116. Попондопуло В. Ф. Коммерческое (предпринимательское) право : учебник / В. Ф. Попондопуло. – Москва : Юристь. – 2004. – 668 с.
117. Пороховский А. А. Вектор экономического развития / А. А. Пороховский. – Москва : ТЕИС, 2002. – 304 с.
118. Право власності в Україні : навч. посіб. / [О. В. Дзера, М. С. Кузнецова, О. А. Підпригора та ін.]; за заг. ред. О. В. Дзери, М. С. Кузнецової. – Київ, Юрінком Інтер, 2000. – 816 с.
119. Правовое регулирование отношений в сфере обслуживания граждан. – Москва : Изд-во АН СССР. Институт государства и права. – 1983. – 172 с.
120. Предпринимательское право в вопросах и ответах : учебное пособие / [под ред. Н. А. Саниахметовой]. – Харьков : «Одиссей», 2001. – 560 с.
121. Предпринимательское право (Серия «Учебники и учебные пособия»). – Ростов на Дону : «Феникс», 2003. – 640 с.
122. Предпринимательское право : учебник / [под ред. Е. П. Губина, П. Г. Лахно]. – Москва : Юристь, 2003. – 416 с.
123. Предпринимательское право : учебник для вузов / [под ред, проф. Н. М. Коршунова, проф. Н. Д Эриашвили]. – [2-е изд., перераб. и доп.] – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2003. – 463 с.
124. Предпринимательское (хозяйственное) право : учебник в 2т. / [отв. ред. О. М. Олейник]. – Т.1. – Москва : Юристь, 1999. – 727 с.

125. Принципы и процедуры оценки целесообразности мер государственного регулирования / [под ред. П. В. Крючковой]. – Москва : ТЕИС, 2005. – 279 с.
126. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні : Закон України від 16.07.1999 року № 996-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 40. – Ст. 365
127. Про вдосконалення механізму приватизації в Україні і посилення контролю за її проведенням : Постанова Верховної Ради від 29.07.1994 року № 149/94-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 37. – Ст. 345
128. Про виконавче провадження : Закон України від 21.04.1999 року № 606-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 24. – Ст. 207
129. Про власність : Закон України від 07.02.1991 року № 697-XII (Втратив чинність) // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 20. – Ст. 249
130. Про державну експертизу землепорядної документації : Закон України від 17.06.2004 року № 1808-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 38. – Ст. 471
131. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553
132. Про державну службу : Закон України від 16.12.1993 року № 3723-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 52. – Ст. 490
133. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 року № 1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1531-2002-%EF>
134. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень : Наказ Міністерства юстиції України від 08.10.1998 № 53/5 (в редакції наказу Міністерства юстиції України від 30.12.2004 № 144/5) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0705-98>
135. Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних та землеоціночних робіт : Наказ Державного комітету України з питань регуляторної політики

- та підприємництва, Державного комітету України по земельних ресурсах від 13.02.2001 року № 28/18 (Втратив чинність) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0174-01>
136. Про затвердження Методики грошової оцінки пам'яток : Постанова Кабінету Міністрів України У від 26.09.2002 року № 1447 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1051.1393.0>
137. Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів приватизації : Постанова Кабінету Міністрів України від 08.09.1993 року №717 (Втратила чинність) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=717-93-%EF>
138. Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів приватизації : Постанова Кабінету Міністрів України від 18.01.1995 року №36 (Втратила чинність) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP950036.html
139. Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації Постанова Кабінету Міністрів України від 22.07.1998 року № 1114 (Втратила чинність) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?code=1114-98-%EF>
140. Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації : Постанова Кабінету Міністрів України від 12.10.2000 року № 1554 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1554-2000-%EF>
141. Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 року № 629 (в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 02.01.2003 року № 3) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=629-95-%EF>
142. Про затвердження Методики оцінки вартості основних фондів, придбаних (введених у дію) за рахунок бюджетних коштів у радгоспах та інших державних сільськогосподарських підприємствах, організованих на базі колгоспів та заснованих ними міжгосподарських сільськогосподарських підприємств без викупу державою їх майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 21. 06. 1995 року № 447

- [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=447-95-%EF>
143. Про затвердження Методики оцінки державних корпоративних прав : Постанова Кабінету Міністрів України від 02.08.1999 року № 1406 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1060.1156.0>
144. Про затвердження Методики оцінки майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 року № 1891 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1891-2003-%EF>
145. Про затвердження Методики оцінки майнових прав інтелектуальної власності : Наказ Фонду державного майна України від 25.06.2008 року № 740 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0726-08>
146. Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 року № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1440-2003-%EF>
147. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 року № 1442 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1442-2004-%EF>
148. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.2006 року № 1655 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1655-2006-%EF>
149. Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 року № 1185 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1185-2007-%EF>
150. Про затвердження Положення про експертно-кваліфікаційні комісії та атестацію судових експертів : Наказ Міністерства юстиції України від 09.08.2005 № 86/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?code=z0882-05>
151. Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності та виконавців робіт із землеустрою : Наказ

- Фонду державного майна України від 25.11.2003 року № 2100 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z1194-03>
152. Про затвердження Положення про наглядову раду з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.2004 року № 1552 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP041552.html
153. Про затвердження Положення про порядок видачі сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності : Наказ Фонду державного майна України від 14.03.2002 року № 479 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG6600.html
154. Про затвердження Положення про порядок проведення експертної оцінки державного майна при приватизації : Наказ Фонду державного майна України від 02.02.1995 року № 100 (Втратив чинність) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0074-95>
155. Про затвердження Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії : Наказ Фонду державного майна України від 13.11.2002 року № 1997 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1029.856.0>
156. Про затвердження Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок : Наказ Державного агентства земельних ресурсів України від 10.08.2007 року № 117 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1137.1098.0>
157. Про затвердження Положення про порядок укладання угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів : Наказ Фонду державного майна України від 29.10.2001 року № 1977 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0955-01>
158. Про затвердження Положення про співробітництво з навчальними закладами стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок : Наказ Державного агентства земельних ресурсів України від 10.08.2007 року № 119 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z1179-07>
159. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку : Наказ Міністерства фінансів від 18.10.1999 року № 242

- [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0750-99>
160. Про затвердження положень про регіональне відділення та про представництво Фонду державного майна України у районі, місті : Постанова Кабінету Міністрів від 15.06.1996 року № 412 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=412-94-%EF>
161. Про затвердження положень про територіальні органи земельних ресурсів : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 17.06.2008 року №123 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0623-08>
162. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів : Наказ Фонду державного майна України від 09.09.2002 року № 1594 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0752-02>
163. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 року № 941 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=941-2007-%EF>
164. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності та надання довідок з нього : Наказ Фонду державного майна України від 25.05.2004 року № 995 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG9314.html
165. Про затвердження Порядку визнання Державним комітетом по земельних ресурсах статусу саморегулювальної організації оцінювачів, що проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 05.10.2004 року № 1303 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP041303.html
166. Про затвердження Порядку визнання Фондом державного майна статусу саморегулювальної організації оцінювачів : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2001 року № 1668 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP011668.html
167. Про затвердження Порядку експертної оцінки нематеріальних активів : Наказ Фонду державного майна України, Державного комітету України з питань науки і технологій від 27.07.1995 року №

- 969/97 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1033.173.0>
168. Про затвердження Порядку контролю за додержанням Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних та землеоціночних робіт : Наказ Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва, Державного комітету України по земельних ресурсах від 18.03.2003 року № 30/64 (Втратив чинність) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0174-01>
169. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок : Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 року № 2 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0396-03>
170. Про затвердження Порядку реєстрації фізичних осіб (оцінювачів) у державному реєстрі оцінювачів : Наказ Фонду державного майна України від 19.12.2001 року № 2355 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z1092-01>
171. Про затвердження Порядку роботи Наглядової ради з питань оціночної діяльності : Наказ Фонду державного майна України від 08.05.2002 року № 791 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0477-02>
172. Про інформацію : Закон України від 02.10.1992 року № 2657-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 48. – Ст. 650
173. Про ліцензування певних видів господарської діяльності : Закон України від 01.06.2000 року № 1775-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 36. – Ст. 299
174. Про оподаткування прибутку підприємств : Закон України від 28.12.1994 року № 334/94-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 4. – Ст. 28
175. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 року № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №15. – Ст. 229
176. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 року № 2658-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – №47. – Ст. 251
177. Про підприємництво : Закон України від 07.02.1991 року № 698-IV // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 14. – Ст. 168

178. Про податок на промисел : Декрет Кабінету Міністрів України від 17.03.1993 року № 24-93 (Втратив чинність) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=24-93>
179. Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства : Закон України від 04.02.1994 року № 3929-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 23. – Ст. 161
180. Про проведення рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок : Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 25.07.2005 року № 211 (Втратив чинність) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0812-05>
181. Про страхування : Закон України від 07.03.1996 року № 85/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 18. – Ст. 78
182. Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 року № 4038-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 28. – Ст. 232
183. Про Тимчасове положення про Фонд державного майна України : Постанова Верховної Ради від 07.07.1992 року № 2558-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 39. – Ст. 581
184. Про цінні папери та фондовий ринок : Закон України від 23.02.2006 року № 3480-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 31. – Ст. 268
185. Проблемы современного гражданского права [сборник статей]. – Москва : Городец, 2000. – 384 с.
186. Рассудовский В. А. Договор на выполнение проектных и изыскательских работ в капитальном строительстве / В. А. Рассудовский. – Москва : Изд-во АН СССР, 1963. – 160 с.
187. Рахман И. А. Развитие рынка недвижимости в России : теория, проблемы, практика (Международная академия инвестиций и экономики строительства) / И. А. Рахман. – Москва : Экономика, 2000. – 294 с.
188. Рахмилович В. А. Правовые формы хозяйственного расчета в промышленных объединениях / В. А. Рахмилович. – Москва : Юридическая литература. – 314 с.
189. Римское частное право : учебник / [под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского]. – Москва : Юриспруденция, 1999. – 512 с.

190. Риполь-Сарагосси Ф. Б. Основы оценочной деятельности : учебное пособие / Ф. Б. Риполь-Сарагосси. – Москва : Книга-сервис, 2002. – 240 с.
191. Родин А. Ю. Правовые основы оценочной деятельности / А. Ю. Родин. – Москва : Московская финансово-промышленная академия, 2005. – 265 с.
192. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом : некоторые проблемы правоприменения / О. Романов // Хозяйство и право. – 1998. – №7. – С. 31-36
193. Рыночная координация экономических интересов : метод. рекоменд. / [под ред. В. А. Сизоненко]. – Киев : Знание, 1991. – 18 с.
194. Санникова Л. В. Услуги в гражданском праве России / Л. В. Санникова (Рос. акад. наук, Ин-т государства и права). – Москва : Волтерс Клувер, 2006. – 160 с.
195. Селиванова И. А. Еще раз к вопросу о понятии предпринимательства / И. А. Селиванова // Предпринимательство, хозяйство и право. – 1999. – №2. – С. 40-42.
196. Селиванова И. А. К вопросу о понятии предпринимательства / И. А. Селиванова // Предпринимательство, хозяйство и право. – 1998. – №6. – С. 3-8
197. Смит, Адам. Исследование о природе и причинах богатства народов / Адам Смит. – Москва : Соцэкгиз, 1962. – 684 с.
198. Соловьев М. М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости) : учеб. пособие / М. М. Соловьев. – Москва : ГУ ВШЭ, 2002. – 224 с.
199. Советское хозяйственное право / [под общ. ред. докт. юр. наук. проф. И. Г. Побирченко]. – Киев : «Вища школа», 1995. – 335 с.
200. Спасибо И. В. Научно-практический комментарий Закона Украины «О предпринимательстве» / И. В. Спасибо, А. Г. Колесников. – Харьков. – 1995. – 68 с.
201. Спасибо-Фатеева И. В. Поняття майна, майнових та корпоративних прав як об'єктів права власності / І. В. Спасибо-Фатеева // Українське комерційне право. – 2004. – №5. – С. 9-14
202. Степанов Д. И. Вопросы теории и практики эмиссионных ценных бумаг / Д. И. Степанов // Хозяйство и право. – 2002. – №3. – С. 76-81.

203. Степанов Д. И. Современное российское правопонимание ценных бумаг / Д. И. Степанов // Журнал российского права. – 2000. – №7. – С.133-139.
204. Степанов Д. И. Услуги как объект гражданских прав / Д. И. Степанов. – Москва : Статут, 2005. – 349 с.
205. Степанов С. А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве / С. А. Степанов. – Москва : НОРМА, 2002. – 176 с.
206. Степанов С. А. Предприятие как имущественный комплекс по Гражданскому кодексу Российской Федерации / С. А. Степанов // Актуальные проблемы гражданского права [под ред. С. С. Алексеева] (Исследовательский центр частного права. Уральский филиал. Российская школа частного права. Уральское отделение). – Москва : Статут, 2000. – 318 с.
207. Стеченко Д. М. Державне регулювання економіки : навч. посібник / Д. М. Стеченко. – Київ : МАУП, 2000. – 176 с.
208. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. – Москва : Юрид.лит, 1991. – 240 с.
209. Суханов Е. А. Договор на обслуживание граждан / Е. А. Суханов, А. Е. Шерстобитов // Вестн. Моск. ун-та. – Сер. 11. – Право, 1984. – №4. – С. 21-27
210. Танчук И. А. Хозяйственные обязательства / И. А. Танчук, В. П. Ефимочкин, Т. Е. Абова. – Москва : Юридическая литература – 1970. – 216 с.
211. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. – Санкт-Петербург: СПбГТУ, 1997. – 422 с.
212. Теньков С. О. Науково-практичний коментар до Господарського кодексу України : від 16 січня 2003 року / С. О. Теньков. – Київ : А.С.К., 2004. – 720 с.
213. Теоретические проблемы хозяйственного права [под ред. В.В. Лаптева]. – Москва : Наука, 1975. – 413 с.
214. Тимонина Ю. В. Категория ограниченных вещных прав в доктрине и законодательстве (общие положения) / Ю. В. Тимонина //Актуальные проблемы гражданского права. Вып.2 [под ред. М.И. Брагинского] (Исследовательский центр частного права. Российская школа частного права). – Москва : Статут, 2000. – 222 с.
215. Тихомиров Ю. А. Договор как регулятор общественных отношений / Ю. А. Тихомиров // Правоведение. – 1990. – №5. – С. 27-35

216. Толстой Ю. К. К разработке теории юридического лица на современном этапе. Проблемы современного гражданского права [сборник статей] / Ю. К. Толстой. – Москва : Городец, 2000. – 384 с.
217. Тотьев К. Ю. Предпринимательское право. Публично-правовой статус предпринимателя : учебное пособие / К. Ю. Тотьев. – Москва: Профобразование, 2003. – 280 с.
218. Турнер, Георг. Политика государства и правовое обеспечение хозяйственной деятельности в ФРГ/ Георг Турнер // Проблемы теории и практики управления. – 1995. – №4. – С. 32-37
219. Устименко В. А. Формирование собственности территориальной громады и ее влияние на функционирование городского хозяйства / В. А. Устименко // Экономика и право. – 2003. – №3. – С. 47-55
220. Філіпченко А. С. Економічний розвиток. Європейський контекст / А. С. Філіпченко. – Київ : Знання України, 2001. – 120 с.
221. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – Москва : Дело, 1995. – 461 с. (пер. с англ.)
222. Халфина Р. О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / Р. О. Халфина. – Москва : Изд-во АН СССР, 1954. – 239 с.
223. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости : учебное пособие / Г. С. Харрисон. – Москва : РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с. (пер. с англ.)
224. Хвостов В. М. Система римского права : учебник / В. М. Хвостов. – Москва : Спарк, 1996. – 522 с.
225. Хозяйственное право : учебник / [под ред. В. К. Мамутова]. – Киев: Юринком Интер, 2002. – 910 с.
226. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року № 435-IV // Відомості Верховної Ради України 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356
227. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 року № 1618-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 40-41, 42. – Ст. 492
228. Чередникова М. В. О вещных правах по Гражданскому кодексу Российской Федерации / М. В. Чередникова // Актуальные проблемы гражданского права [под ред. С. С.Алексеева] (Исследовательский центр частного права. Уральский филиал. Российская школа частного права. Уральское отделение). – Москва : Статут, 2000. – 318 с.

229. Черепяхин А. М. Договорная форма в отношениях по руководству экономикой / А. М. Черепяхин // Советское государство и право, 1984. - №1. – С.45-50
230. Шевченко Г. Н. Правовое регулирование ценных бумаг : учебное пособие / Г. Н. Шевченко. – Москва : Статут, 2003. – 173 с.
231. Шершеневич Г. Ф. Учебник торгового права [по изданию 1914 года] / Г. Ф. Шершеневич. – Москва : СПАРК, 1994. – 335 с.
232. Шешенин Е. Д. Общие проблемы обязательств по оказанию услуг / Е. Д. Шешенин // Вестн. Моск. Ун-та. – Сер. 11. – Право, 1983. – №1. – С. 62-67
233. Шихмагомедов А. А. Маклер : учебно-практическое пособие / А. А. Шихмагомедов. – Москва : РосКонсульт, 2000. – 480 с.
234. Щербина В. С. Господарське право України : навч. посібник / В. С. Щербина. – [2-е вид., перероб. і доп.] – Київ : Юрінком Інтер, 2001. – 384 с.
235. Щодо видачі сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності : Наказ Фонду державного майна України від 06.04.2004 року № 692 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1031.521.0>
236. Экономика и финансы недвижимости / Д. Л. Волков, Ю. Б. Ильина, Н. В. Комарова, Ю. В. Пашкус [под ред. Ю. В. Пашкуса]. – Санкт-Петербург : Изд-во С.-Петербур. Ун-та, 1999 – 186 с.
237. Экономика недвижимости : учебное пособие [под ред. В. И. Ресина]. – Москва : Дело, 1999. – 328 с.
238. Элементы рыночного механизма : курс лекций / [под ред. О. Б. Дигилиной]. – Владимир: Изд-во владимирского госуд. ун-та, 2001. – 82 с.
239. Явич Л. С. Общая теория права / Л. С. Явич. – Ленинград : Изд-во Ленингр. ун-та, 1976. – 286 с.
240. Яременко О. Л. Переходные процессы в экономике Украины : институциональный аспект / О. Л. Яременко. – Харьков : Основа, 1997. – 182 с.
241. John D. Dorchester, Jr., Joseph J. Vella. Valuation and the Appraisal Institute in a Global Economy: The European Initiative / D. Dorchester, Jr., Joseph J. Vella // The Appraisal Journal, January 2000. – P. – 76-79

Наукове видання

**ДОМБРОВСЬКА АЛЛА ВОЛОДИМИРІВНА
КИЛИМНИК ІННА ІГОРІВНА**

**ОЦІНКА МАЙНА:
ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

МОНОГРАФІЯ

Відповідальний за випуск *І. І. Килимник*
Редактор *О. В. Михаленко*
Комп'ютерне верстання *А. В. Домбровська*
Дизайн обкладинки *Г. А. Коровкіна*

Підп. до друку 11.04.2016 р.
Друк на ризографі
Зам. №

Формат 60*84/16
Ум. друк арк. 7,8
Тираж 300 пр.

Видавець і виготовлювач:
Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12, Харків, 61002
Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 4705 від 28.03.2014 р.